



**Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostrów Mazowiecka
etap pierwszy - OBSZAR A**

TEKST PLANU

Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Marianna Malinowska	847/89	
mgr inż. Grzegorz Malinowski		
mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska		

MARZEC 2023

Uchwała Nr _____

Rady Miasta Ostrów Mazowiecka

z dnia _____

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta
Ostrów Mazowiecka etap pierwszy - OBSZAR A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 t. j.), w związku z uchwałą nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwały nr VIII/77/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2019r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr X/99/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętym uchwałą Nr XXXI/197/2009 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 18 grudnia 2009 roku, zmienionym uchwałą Nr XXIX/202/2016 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 20 grudnia 2016r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy wstępne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obejmujący etap pierwszy - OBSZAR A, zwany dalej planem;
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

1. Przedmiot i zakres planu.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na obszarze objętym planem.

Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
 - 13) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:
- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 3) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych;
 - 4) granic terenów górniczych;
 - 5) obszarów osuwania się mas ziemnych.
 - 6) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
 - 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej**- należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczających z dopuszczeniem zapisu § 6 ust. 9 niniejszej uchwały.
 - 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
 - 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;
 - 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
 - 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu, wyrażoną w procentach;
 - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi , których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona . Usługi dzieli się na:

- a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a;
- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi świadczone w interesie ogólnym przez administrację publiczną lub finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę np z zakresu oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, kultury, administracji, sportu itp.
- 12) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczo-techniczną, której wynikiem jest wytwarzanie produktów, energii lub świadczenie pośrednich usług.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) granice historycznego układu urbanistycznego;
 - 6) granice stanowisk archeologicznych;
 - 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
 - 8) pomnik przyrody;
 - 9) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny

§ 5

1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem cyfrowym.
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem – **M**
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1, MN2**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – oznaczone na rysunku planu symbolem - **MN/Ls**;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 6) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną - oznaczone na rysunku planu symbolem - **U/MN**;
 - 7) tereny usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem - **U1**;
 - 8) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem – **U**;
 - 9) tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oznaczone na rysunku planu symbolem - **UC**;
 - 10) tereny obiektów sakralnych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **UKs**;
 - 11) tereny ogródków działkowych – oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZD**;
 - 12) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 13) tereny zabytkowego parku i usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/U1**;
 - 14) tereny usług i komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/KP**;
 - 15) tereny parkingów, placów manewrowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
 - 16) tereny placów publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KP-P**;
 - 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 18) tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem:

- a) tereny dróg publicznych klasy głównej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
- b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
- d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- e) tereny ciągów pieszo-jezdných - oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:
 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki,
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
 - 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy,
 - 6) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
 - 7) geometrię dachu,
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę, spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany na warunkach określonych planem.
4. Dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość jej przebudowy lub remontu w ramach jej dotychczasowych parametrów.
5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m², poza ustaleniami szczegółowymi wymienionymi w § 36.
7. Budowę:
 - 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
 - 3) dróg wewnętrznych;
 - 4) ścieżek rowerowych;
 - 5) małej architektury;
 - 6) oświetlenia;
 - 7) urządzeń budowlanych;
 traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów leśnych należy uwzględnić zachowanie odległości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych budynków i ich usytuowania, w szczególności z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.
9. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:
 - 1) okapów i gzymsów – o 0,80m,
 - 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30m.
10. Ustala się, w celu zachowania kompozycji fasad budynków w ciągach zabudowy pierzejowej oraz wolnostojącej, że architektura nowych budynków mieszkalnych wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna być zbliżona gabarytami do sąsiednich budynków.
11. Należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z § 20 ust. 8.
12. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:

- 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0m jeśli nie jest to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:

- a) od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych – 6,0 m,
- b) od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych- 3,0 m,
- c) od granicy rowów odwadniających - 1,5 m.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7

Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala, iż wszelkie zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska;
 - 2) realizacji inwestycji celu publicznego charakterze ponadlokalnym i lokalnym.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

§ 9

1. Na obszarze objętym planem wskazuje się lokalizację pomnika przyrody przy ul. Lubiejewskiej 17, wpisanego do rejestru pomników przyrody województwa mazowieckiego pod nr 425 wraz ze strefą ochronną.
2. Ustala się, że wszelkie zagospodarowanie terenu w strefie ochrony pomnika powinno uwzględniać obowiązujące przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody a w szczególności:
 - 1) zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości mniejszej niż 15,0 m od pomnika przyrody;
 - 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4,0 m;
 - 3) nakazuje się budowę ogrodzeń bez podmurówek;
 - 4) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza systemem korzeniowym drzewa.

§ 10

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: **M, MN1, MN2, MW/U, MN/U, U/MN** – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) dla terenów określonych w planie symbolami: **U1-1, U1-4, U1-9, U1-14, U1-15** – wielkości określone dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 3) dla terenu określonego w planie symbolem ZD – wielkości określone dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych.

§ 11

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 5) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 6) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 7) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

§ 12

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) ustala się stopniową zamianę tradycyjnych nośników energii na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń tj. ogrzewanie: gazem, olejem opałowym, biogazem, wspomaganie bateriami słonecznymi lub innymi dostępnymi metodami, wykorzystującymi energię odnawialną;

§ 13

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, wytwarzania hałasu, wibracji i promieniowania.
2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy szczególne dopuszczają przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14

1. Plan wskazuje historyczny układ urbanistyczny w granicach oznaczonych na rysunku planu.
 - 1) Dla historycznego układu urbanistycznego ustala się:
 - a) obowiązek zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego;
 - b) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali bryły, materiału oraz nawiązać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej;

- c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - d) należy stosować zasadę pierwszeństwa dla działalności odtwarzających i rewaloryzujących obiekty i układy zabytkowe.
2. Plan wskazuje obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Są to obiekty:
- 1) Kościół Parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, ul. Kościuszki 39 – nr rej. A-475 z dn. 7.07.1981r;
 - 2) Kamienica, ul. 11 Listopada 8 (10) – nr rej. A-494 z dn. 05.01.1983r;
 - 3) Park miejski, ul. 3 Maja – nr rej. A-510 z dn. 27.01.1984r;
 - 4) Budynek Banku Ludowego, ul. 3 Maja 32 – nr rej. A-596 z dn. 28.11.1988r;
 - 5) Dom Duchowieństwa Prawosławnego tzw. „Dom Popa”, ul. 3 Maja 57 – nr rej. A-597 z dn. 28.11.1988r;
 - 6) Jatki, ul. Pocztowa 20 – nr rej. A-598 z dn. 28.11.1988r.;
 - 7) Dom, ul. Wileńska 2 – nr rej. A-599 z dn. 28.11.1988r.;
 - 8) Ratusz, ul. 3 Maja 66 – nr rej. A-617 z dn. 08.11.1995r.
3. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się obiekty i obszary znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) Dom z oficyną – koniec XIX w. – ul. 3 Maja 19;
 - 2) Kamienica – 1912r. – ul. 3 Maja 51;
 - 3) Dom, ok. 1925r. – ul. 3 Maja 54(56);
 - 4) Dom, ok. 1880r. – ul. 3 Maja 8;
 - 5) Dom, l. 20 XXw. – ul. 3 Maja 80;
 - 6) Dom, l. 20 XXw. – ul. 3 Maja 82;
 - 7) Dom, l. 20 XXw. – ul. 3 Maja 84;
 - 8) Dom, 1 ćw. XX w. - ul. Batorego 14;
 - 9) Dom, 1 ćw. XX w. - ul. Batorego 20;
 - 10) Dom, XIX/XX w. – ul. Batorego 24;
 - 11) Dom, 1 ćw. XX w. – ul. Batorego 4;
 - 12) Dom, ok. 1890r. – ul. Dubois 4;
 - 13) Dom, ok. 1932 r. – ul. Inwalidów 3;
 - 14) Kamienica, pocz. XX w. – ul. Kościuszki 1;
 - 15) Budynek administracyjny, lata 20. XX w. – ul. Kościuszki 9;
 - 16) Zespół kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP, 1885-93 r. – ul. Kościuszki 39;
 - 17) Dzwonnica w zespole kościoła, 1885-93 r. – ul. Kościuszki 39;
 - 18) Dom, l. 30 XX w. – ul. Partyzantów 31;
 - 19) Dom, l. 30 XX w. – ul. Partyzantów 33;
 - 20) Dom, l. 30 XX w. – ul. Partyzantów 35;
 - 21) Dom, l. 30 XX w. – ul. Partyzantów 37;
 - 22) Dom, l. 30 XX w. – ul. Piłata 1;
 - 23) Dom, l. 30 XX w. – ul. Piłata 3;
 - 24) Kamienica, 1903r. – ul. Sikorskiego (Plac Księżnej Anny) 6;
 - 25) Dom, 1900-1910 r. – ul. Słowackiego 4 (6);
 - 26) Fabryka zatrząsków, ok. 1900r. – ul. Słowackiego 2;
 - 27) Kamienica, pocz. XX w. – ul. Piłata (Plac Waryńskiego) 11;
 - 28) Młyn parowy, około 1900r. – ul. Lubiejewska 48;
4. Dla terenów wym. w ust. 1, 2, 3 obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 15

1. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne w granicach oznaczonych na rysunku planu. Są to następujące stanowiska:
 - 1) Nawarstwienia kulturowe miasta – średniowiecze, od XIII w.;
 - 2) Cmentarz żydowski, tzw. stary kirkut – koniec XVII w.;
 - 3) Dwór książęcy – średniowiecze, 1. połowa XV w.;
2. Na terenach położonych w granicach w.w. stanowisk obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 16

1. Plan ustala tereny przestrzeni publicznych do których należą:
Centrum Kultury i Rekreacji „Za Stawem” (ZP/U1-1), Ogródek Jordanowski przy ul. 3 Maja (ZP-1), oraz Plac Księżnej Anny (KP-P2).
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) dążenie do utrzymania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, słupki itp.;
 - 2) dostosowanie elementów zagospodarowania terenu dla osób niepełnosprawnych.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 17

1. Na obszarze objętym planem występują:
 - 1) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, dla których ustalenia zawarte są w § 9 (pomnik przyrody);
 - 2) tereny objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków w tym tereny objęte ochroną archeologiczną, dla których ustalenia zawarte są w § 14 do § 15.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
 - 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne drogi;

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 19

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się obszary:
 - a) położone w strefach sanitarnych od cmentarza czynnego w odległości 50 m i 150 m, dla których ustalenia określają przepisy odrębne.
 - b) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną na terenach Ws.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20

1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
 2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych SN i Nn oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
 3. Na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów,
 - 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących;
 - 4) w uzasadnionych przypadkach, w pasie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg.
 4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
 6. W zakresie układu komunikacyjnego plan ustala:
 - 1) podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem tworzą:
 - droga wojewódzka klasy głównej **KDG**,
 - drogi gminne klasy zbiorczej **KDZ**,
 - drogi gminne klasy lokalnej **KDL**,
 - drogi gminne klasy dojazdowej **KDD**,
 - ciągi pieszo-jezdne **KPJ**;
 7. Ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych klasy głównej KDG poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.
 8. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych.
- Obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji w postaci zamierzenia budowlanego na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
- 1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
 - 2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając miejsca garażowe;
 - 3) dla zabudowy usługowej administracji i biur minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 4) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 5) dla terenów obiektów sportowych 10 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników korzystających jednocześnie z obiektu;
 - 6) dla terenów obiektu kultu religijnego 30 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników, korzystających jednocześnie z obiektu;
 - 7) dla hoteli 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych;
 - 8) dla terenów ogródków działkowych 2 miejsca parkingowe na 5 ogródków działkowych;
 - 9) dla terenów cmentarza 20 miejsc oraz wymóg zapewnienia możliwości zaparkowania 150 samochodów w pasach ulic przyległych- parkingi okresowe;
 - 10) dla inwestycji zlokalizowanych w zasięgu historycznego układu urbanistycznego ilość miejsc parkingowych może być zmniejszona o 2 miejsca w stosunku do podanych w tabeli;

- 11) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
- 12) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/ 20 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 13) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe minimum 1 stanowisko na 20 miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce dla parkingu poniżej 10 miejsc postojowych;
- 14) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji;
- 15) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z garażowymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

8. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody z wyłączeniem terenów położonych w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m od jego granic, oznaczonych symbolami: U-1, U-2, U-4, U1-1, MW/U-1, MW/U-2, MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-42, M-9, M-10, ZD-1 w granicach wskazanych na rysunku planu.
- 4) dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów wymienionych w p-kcie 3.
- 5) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 6) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych z wyłączeniem terenów wymienionych w p-kcie 3.

9. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200mm, w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;

10. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych;
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;

- 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;
 - 3) zakłada się pełne pokrycie zaopatrzenia w gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowe, gospodarcze jak i grzewcze;
 - 4) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci ciepłej wraz ze źródłami wytwarzania ciepła.
 - 2) zaopatrzenie w ciepło budynków znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej, z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną z wykorzystaniem instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi;
 - 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.
13. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:
- 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
 - 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
 - 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
14. W zakresie zasad gospodarki odpadami:
- 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
 - 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
15. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii odnawialne z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 40kW.

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 21

Do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych należą: Centrum Kultury i Rekreacji „Za Stawem” (**ZP/U1-1**), Ogródek Jordanowski przy ul. 3 Maja (**ZP-1**), Plac Księżnej Anny (**KP-P2**).

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22

1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:
 - 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np., wiata przystankowa);
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
 - 3) dopuszcza się czasowe zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolnicze wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
 - 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 23

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: MW/U, M, MN, U/MN, MN/U, U, UC;
- 2) 0% dla terenów pozostałych;

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 24

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są:
 - 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami od **KDG-1** do **KDG-4** – droga wojewódzka nr 627 relacji Sokołów Podlaski – Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka;
 - 2) linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 25

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:
 - 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy zbiorczej **KDZ**, klasy lokalnej i dojazdowej oznaczonych symbolem **KDL i KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) linie rozgraniczające terenów wód śródlądowych oznaczonych symbolem **WS** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń melioracyjnych będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
 - 3) linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

§26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MW/U- 1** do **MW/U-29 i MW/U-32** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi,
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej,
 - budynków usługowych wolnostojących w tym budynków usług publicznych,
 - wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe garaży i pomieszczeń gospodarczych,
 - wielostanowiskowych budynków garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
 - b) dopuszcza się remonty i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych w ramach dotychczasowej kubatury;
 - c) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U-7 dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 70%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3;5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego do 16,0m - do 5 kondygnacji, minimalna wysokość budynku 12,0m - 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°; dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) wysokość budynku garażowego wielostanowiskowego do 9,0m, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m²;
 - b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25 m;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia zgodnie z §7 do §13;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§27

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW/U- 30 i MW/U-31** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi,
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie pierzejowej,
 - wbudowanych w budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe garaży i pomieszczeń gospodarczych,
 - wielostanowiskowych budynków garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
- b) dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością ich remontów i rozbudowy ;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 70%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3;5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego do 12,0 m - do 3 kondygnacji, minimalna wysokość budynku 10,0m - 2 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°; dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) wysokość budynku garażowego wielostanowiskowego do 9,0m, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000m²;
 - b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zgodnie z §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **M-1** do **M-11** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna.
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji :
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, lub szeregowej,
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i szeregowej pierzejowej,
 - lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **M-4, M-5, M-6, M-7** – maksymalny - **2,0**; minimalny – **0,3**;

- d) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów pozostałych – maksymalny **1,5**, minimalny – **0,2**;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - dla terenów oznaczonych symbolem **M-4, M-5, M-6, M-7** do 16,0m od poziomu terenu, do 5 kondygnacji, minimalna wysokość do 12,0m -3 kondygnacje,
 - g) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla terenów wymienionych w p-kcie **f** oraz budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych dla terenów pozostałych – do 12,0m, 3 kondygnacje;
 - h) dla budynków wymienionych w p-kcie **f, g** ustala się dachy jedno, dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - i) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1 kondygnacja, dach jedno dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia – min. 15°; dopuszcza się dachy płaskie;
 - j) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – 200 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²;
 - d) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wielorodzinnej– 1000 m²;
 - e) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej szeregowej – 8 m;
 - f) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 15 m
 - g) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej - 20m
 - h) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie wielorodzinnej – 25 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 20;

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – istniejąca zabudowa zagrodowa, usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z możliwością przebudowy i remontów istniejących budynków w ramach dotychczasowej kubatury .
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9, minimalny 0,07;

- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 12 m od poziomu terenu – 3 kondygnacje dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
- f) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1kondygnacja, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°; dopuszcza się dachy płaskie;
- g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej – 1200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej – 20 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN2-1** do **MN2-20** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinne, adaptacja istniejącej zabudowy usługowej, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna.
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji :
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej bliźniaczej lub szeregowej,
 - lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - budynków garażowych, gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinne;
 - b) ustala się adaptację istniejącej zabudowy usługowej , możliwość jej przebudowy i remontu w ramach dotychczasowej kubatury;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, do 12,0m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°; dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej
 - a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej – 700 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki w zabudowie szeregowej – 200 m²;
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej – 20,0;
 - e) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej –15,0m;
 - f) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej w zabudowie szeregowej –8,0m;
 - 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia zgodnie z §7 do §13;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§31

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/Ls-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji :
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
 - lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3; minimalny 0,03;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
 - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0 m od poziomu terenu – 2 kondygnacje, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m, 1 kondygnacja, dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej
 - a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej – 25 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§32

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN/U -1** do **MN/U – 51** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej;
 - budynków usługowych wolnostojących;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2; minimalny – 0,1;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
 - e) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, budynków usługowych wolnostojących do 12m od poziomu terenu – do 3 kondygnacji, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0m od poziomu terenu, 1 kondygnacja, dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia – min. 15 ° oraz dachy płaskie;
 - g) Warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie bliźniaczej – 15 m;
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie wolnostojącej – 20m
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§33

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U/MN-1** do **U/MN-8** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleni, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usługowych, magazynowych, garażowych;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami wbudowanymi;
 - mieszkania służbowego dla właściciela zakładu;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego, mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2; minimalny – 0,05;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - e) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 15,0 m od poziomu terenu, 4 kondygnacje;
 - f) maksymalna wysokość budynków usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych jednorodzinnych, oraz budynków biurowych do 12 m od poziomu terenu – 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) wysokość budynku, magazynowego, garażowego – do 10,0m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°; dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²;
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§34

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U1-1** do **U1-18** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleni, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) Ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usług publicznych, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych ich remont i przebudowę w ramach dotychczasowej kubatury.
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5 ,minimalny – 0,05;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% ;
 - e) maksymalna wysokość budynków– do 15,0 m od poziomu terenu, do 5 kondygnacji dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie, minimalna wysokość budynków do 10,0m - 2 kondygnacje;
 - f) Warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;
 - 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U-1** do **U-13** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych i garażowych;
 - lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **U-1** , **U-2**, **U-4**;
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługowej, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) dla terenów oznaczonych symbolem **U-1, U-2, U-4** w granicach wskazanych na rysunku planu, obowiązuje zakaz realizacji zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów zbiorowego żywienia, zakładów przechowujących żywność, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie realizacji cmentarzy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, dla terenów oznaczonych symbolami **U-8, U-9, U-10 – 50%**;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 1,8; minimalny –0,1;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %, dla terenów oznaczonych symbolami **U-8, U-9, U-10 – 45%**;
 - e) maksymalna wysokość budynku usługowego, budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu, do 12 m od poziomu terenu – do 3 kondygnacji, dla terenów oznaczonych symbolami od **U-4 do U-6** maksymalna wysokość budynków do 16 m od poziomu terenu – do 5 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°; dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) maksymalna wysokość budynku, magazynowego, garażowego – do 10,0m, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°; dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej– 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§36

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **UC-1** do **UC-3** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, drogi wewnętrzne, urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usługowych, handlowych, dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
 - ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży dla terenu **UC-1** - do 400m², dla terenów **UC-2 i UC-3** do 2000m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 1,8; minimalny – 0,1;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - e) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 16,0m, dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
 - f) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 30 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UKs-1** i **UKs-2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów sakralnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń, mała architektura, parkingi, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usług kultu religijnego wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - budynków garażowych/gospodarczych jako wbudowanych lub wolnostojących;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.2 ,minimalny – 0,1;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
 - e) maksymalna wysokość budynków – do 15,0m , dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
 - f) wysokość dominant architektonicznych (wieże) – do 25,0m;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;
 - 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§38

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogródków działkowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń, domki ogrodnicze związane z przeznaczeniem terenu, mała architektura, komunikacja, infrastruktura techniczna.
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji na działce 1 domku ogrodniczego;
 - b) ustala się wielkość powierzchni zabudowy domku ogrodniczego - do 12,5m²;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 ,minimalny – 0,01;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 90 %;

- e) maksymalna wysokość domku ogrodniczego – do 4,0m, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
- f) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki ogrodniczej - 250 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 12 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§39

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **ZP-1** do **ZP-10** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe związane z obsługą rekreacji, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się obowiązek utrzymania zieleni urządzonej oraz możliwość lokalizacji małej architektury, altan, wiat, zadaszeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% dla terenu **ZP-1**, 5% dla terenów pozostałych;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 dla terenu **ZP-1**, 0,05 dla terenów pozostałych;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60% dla terenu **ZP-1**, 80 % dla terenów pozostałych;
 - f) maksymalna wysokość altany, wiaty, zadaszenia – do 4,0m , dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40° lub dach płaski;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;
 - 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§40

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/U1-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabytkowego parku i usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, drogi wewnętrzne, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ustala się obowiązek utrzymania funkcji parku oraz możliwość realizacji budynków usług nieuciążliwych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9; minimalny – 0,01;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
 - e) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 12,0m , do 3 kondygnacji dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;
 - f) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§41

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/KP-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług i komunikacji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, place manewrowe, zatoki autobusowe, mała architektura, zieleń infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,9; minimalny – 0,02;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - e) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 16,0 m od poziomu terenu, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40° oraz dachy płaskie;
 - f) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 4) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 50 m;
 - 5) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
 - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KP –1** do **KP-3** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów, placów manewrowych ;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – przystanki, zatoki autobusowe, infrastruktura techniczna, zieleń;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - c) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 25,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
- 7) **zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.**

§43

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP-P -1, KP-P-2, KP-P-3** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny placów publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny komunikacji i parkingów, zieleni, mała architektura
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się stosować spójną kolorystykę i wzornictwo dla form małej architektury;
 - 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§44

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **WS-1** do **WS-3** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zachowanie i użytkowanie wg przepisów prawa wodnego;

 - a) dopuszcza się prace konserwacyjne cieku wodnego
 - b) zakazuje się przegradzania wód; dopuszcza się realizację przepustów w sposób nie pogarszający przepływu wód;
 - c) zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach wód i w odległości 3m od górnej ich krawędzi, poza obsiewem trawą;
 - d) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenów wód powierzchniowych za wyjątkiem odcinka cieku uwidocznionego na rysunku planu.
 - 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu - zgodnie z ustaleniami §7 do §13;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.

§45

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **od KDG-1 do KDG-4** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy głównej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-1 – zmienna – od 9,0 m (do osi jezdni) do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-2 - 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- dla terenu oznaczonego symbolem KDG-3 – zmienna – od 22,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-4 – zmienna – od 19,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów oraz ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg: KDG-1, KDG-2, KDG-3 i KDG-4 poprzez drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §20.

§46

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDZ-1** do **KDZ-6** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 8,0 m (do osi jezdni) do 39,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację.
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §20.

§47

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL-1** do **KDL-43** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 4,0 m (do osi jezdni) do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §20.

§48

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDD-1** do **KDD-68** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 3,0 m (do osi jezdni) do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §20.

§49

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KPJ-1** do **KPJ-6** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszo - jezdnego;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 6,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §20.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§50

W granicach ustalonych niniejszym planem traci moc uchwała nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

§51

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowi Mazowieckiej.

§52

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta