

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Rolna” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późniejszymi zmianami<sup>1</sup>), w związku z uchwałą nr 522/LXX/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolna” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionych uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r. oraz Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§1**

**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolnej” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3.

**§2**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające 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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji 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 podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009.

- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 10) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

### §3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole przeznaczenia terenu;
  - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 6) drzewo o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) stanowisko archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 3) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
  - 4) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

### §4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć odcinek działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu, ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, elementów termomodernizacji budynków oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów,

dojazdów i dojść pieszych, za wyjątkiem 30% powierzchni dojść i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;

- 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodziennym, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych,
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu to jest symbolem literowym oraz kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

## §5

### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym:
  - 1) tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową - **UUM**;
  - 2) teren zabudowy usługowej - **U**;
  - 3) teren zieleni urządzonej - **ZP**;
  - 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - **KDD**;
  - 5) teren stanowiący fragment drogi publicznej - **KD**.
3. Ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone symbolami **1ZP**, **1KD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
4. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami **1UUM**, **2UUM** i **1U**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

## §6

### Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego

1. Ustala się sytuowanie budynków z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - 1) budynków - zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) obiektów małej architektury - 3 m;
  - 3) budowli z zakresu łączności publicznej - 50 m;
  - 4) pozostałych budowli - 12 m.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - 1) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;
  - 2) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów barw w pkt 1 wyłącznie na fragmentach ścian budynków usługowych, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;
  - 3) ustalenia określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
  - 1) dachy płaskie;
  - 2) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°.
5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych: pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

## §7

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, za wyjątkiem działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
  - 1) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 3) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z §9 ust. 4, ust. 5 i ust. 6.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - 1) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem literowym: UUM jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe lub dobudowane budynki usługowe.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z §9 ust. 11, ust. 12 i ust. 13.
6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) ochronę drzewa o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez:
    - a) zakaz jego uszkodzenia, a także wycięcia, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia tego drzewa jeżeli będzie zagrażać życiu i zdrowiu ludzi,
    - b) zakaz utwardzania lub innego ograniczania przepustowości gleby oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu 1,5 m od jego pnia.
7. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym ładu przestrzennego, ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## §8

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

Wskazuje się na rysunku planu stanowisko archeologiczne, będące w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## §9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz ich budowy na terenach dróg publicznych i ich fragmentach.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenem określonym w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg publicznych i ich fragmentach.
3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową od DN 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.

5. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną od DN 160 mm lub tłoczną od DN 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.
6. Ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej od DN 200 mm lub otwarte rowy odwadniające. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieć kanalizacji deszczowej zlokalizowane w terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD.
7. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową od DN32 mm oraz o stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.
9. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.
10. Ustala się budowę nowych oraz dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako linii podziemnych.
11. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o sieć ciepłowniczą od DN 32 mm, po jej realizacji, oraz o elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego lub energii elektrycznej.
12. Dopuszcza się, tymczasowo do czasu realizacji sieci ciepłowniczej, zasilanie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wymienione w ust. 11 zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) wykorzystujących energię wiatru;
  - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
14. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych lub urządzeń bezprzewodowych.
15. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się układ komunikacyjny oraz parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KD, 2KDD i 3KDD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1) 2 stanowiska na mieszkanie,
  - 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem usług handlu,
  - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu.
4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla budynków usługowych ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 10 wymaganych stanowisk w ust. 3.
5. Ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

6. Ustala się dla budynków usługowych minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

#### §11

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, na poziomie 30%.

### Rozdział II

#### Przepisy szczegółowe

#### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

#### §12

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe, budynki garażowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
  - 1) stacje paliw;
  - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m<sup>2</sup>,
  - 3) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego,
  - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>,
  - 5) szpitale, domy opieki społecznej i usługi związane z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych: 6 m;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarnianych.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 80° do 100°.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.
6. Dopuszcza się w terenie wymienionym w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 4 i ust. 5 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### §13

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1UUM** i **2UUM**: zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową to jest budynki usługowe, budynki i lokale mieszkalne (mieszkania) realizowane zgodnie z ust. 3, budynki garażowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
  - 1) stacje paliw;
  - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
  - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;

- 5) szpitale, domy opieki społecznej, usługi związane z czasowym lub stałym pobytem dzieci lub młodzieży.
3. W terenach wymienionych w ust. 1 funkcja mieszkaniowa może być realizowana jako:
  - 1) wbudowana w budynek usługowy;
  - 2) w odrębnym budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub dobudowanym do budynku usługowego,  
- przy zachowaniu warunku, że powierzchnia użytkowa mieszkań lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych: 6 m;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarnianych.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 75° do 105°.
6. Dopuszcza się w terenach wymienionych w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż podane w ust. 5 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.
8. Dopuszcza się w terenach wymienionych w ust. 1 wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 wyłącznie:
  - 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 7;
  - 3) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

#### §14

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1ZP**: zieleń urządzona wraz z ciągami pieszymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 10 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 70° do 110°.
4. Dopuszcza się w terenie wymienionym w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż podane w ust. 3 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### §15

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KD**: fragment drogi publicznej klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie wymienionym w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§16**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionym w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział II Przepisy końcowe**

#### **§17**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce przyjętego uchwałą nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248 poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).

#### **§18**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

#### **§19**

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki