

Uchwała Nr ...
Rady Miasta w Ostrołęce z dnia
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późniejszymi zmianami¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami²⁾), w związku z uchwałą nr 165/XV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL 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. oraz Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r.,
Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL, zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym dany teren.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowane odległości w metrach;
 - 5) symbole przeznaczenia terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania - poza granicami planu;
 - 2) wybrane oznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
 - 3) wymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

¹⁾ Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072, z 2015 r. poz. 1045.

²⁾ Dz.U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265.

§ 3

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) 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 pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) 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,
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) granic 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,
 - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 11) 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;
 - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 15°;
 - 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki budowlanej, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 3) **maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych, nadziemnych budynku;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka i pochylni dla niepełnosprawnych;
 - 5) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy taką jak: billboard, banner, tablica, gabłota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo - reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element miejskiego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej, a także znaki drogowe;
 - 6) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;
 - 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżiń pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojeżdżiń i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;
 - 8) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
 - 9) **reklamie remontowej** - należy przez to rozumieć reklamę okrywającą rusztowanie budowlane;
 - 10) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające przeznaczenie, zgodnie z §5, ust. 2;
 - 11) **teren** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
 - 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki - rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL;
 - 13) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
 - 14) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 5

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:
 - 1) teren zabudowy usługowej - oznaczony symbolem U,

- 2) teren lasu – oznaczony symbolem **ZL**,
- 3) fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony symbolem **KD**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren oznaczony symbolem **KD**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.
4. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej teren oznaczony symbolem **U**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach: lasu i fragmencie drogi publicznej klasy dojazdowej. Zakaz nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią na terenie fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Określa się warunki jakie powinno spełniać ogrodzenie od strony drogi na terenie zabudowy usługowej:
 - 1) ogrodzenie działki należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu;
 - 2) ustala się wysokość ogrodzeń nie przekraczającą 1,8 m ponad poziom terenu;
 - 3) ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych, o nie mniej niż 60% prześwicie w przęśle;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość cokołu 0,4 m;
 - 5) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych.

§ 7

1. Zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych na terenach: lasu oraz fragmencie drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zakazuje się lokalizacji ekranów wizyjnych i projekcyjnych na terenie zabudowy usługowej.
3. Na terenie zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację wolno stojących nośników reklamowych, przy czym ustala się:
 - 1) powierzchnia ekspozycji nośnika reklamowego nie może przekraczać 15 m² (powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne) i wysokość 8 m;
 - 2) odległość od innych wolno stojących nośników reklamy – nie mniej niż 20 m;
 - 3) odległości od znaków drogowych i wolno stojących miejskich znaków informacyjnych oraz pni drzew – nie mniej niż 10 m.
4. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków, pod warunkiem nie przekraczania 4 m² powierzchni reklamowej oraz dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany. Reklamy na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych.
5. Dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym terenie planu, z wyjątkiem urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego.
2. Prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - 1) zakaz odprowadzanie do gruntu ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych według §10, ust.5, pkt 3;

- 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych według §10, ust.4 i ust.5, pkt 1 i 2.
4. W zakresie ochrony przed hałasem w terenie zabudowy usługowej ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość ulic, m.in. poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się stosowanie czynników grzewczych według §10 ust.10.
6. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego ustala się:
 - 1) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) zachowanie istniejącego lasu na terenie oznaczonym symbolem ZL;
 - 3) zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie U za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających i zagrażających życiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat.

§ 9

Scalenia i podziały nieruchomości

1. Scalenie i podział nieruchomości gruntowych należy dokonać zgodnie z zasadami określonymi w planie i przepisach odrębnych.
2. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną uwzględnione, następujące warunki:
 - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – według przepisów szczegółowych;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych – według przepisów szczegółowych;
 - 3) minimalny kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 85-90°.

§ 10

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów.
2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony symbolem **KD**, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.
3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN160 lub projektowany w ulicy Warszawskiej, zlokalizowane poza granicami planu;
 - 2) ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych.
5. W zakresie odprowadzanie oraz oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejący przewód kanalizacyjny DN200 lub projektowany w ulicy Warszawskiej, zlokalizowane poza granicami planu;
 - 2) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu planu bezpośrednio do gruntu, za wyjątkiem fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej i powierzchni utwardzonych w terenie usług, gdzie ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub innego odbiornika po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.
6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na najbliższe składowisko odpadów stałych w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych docelowo z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyproszonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
8. W zakresie oświetlenia fragmentu drogi publicznej KD ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tej drogi.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej, w tym z możliwością zaopatrzenia w oparciu o istniejący gazociąg DN160 zlokalizowany poza granicami planu;
 - 2) urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania mało szkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w tym m.in. gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych - geotermalnej, promieni słonecznych lub z projektowanej miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza granicami planu.
11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich;
 - 2) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
 - 3) na całym terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 11

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

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 12

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U**: teren zabudowy usługowej - to jest: budynek usługowy wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, zakwaterowania turystycznego, kultury, biur i administracji, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, przychodnie, poradnie z wyłączeniem usług o których mowa w §8 ust. 4 pkt 1.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek usługowy;
 - 3) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych i tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,04 na działce budowlanej.
3. Ustala się parametry budynków w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1U:
 - 1) maksymalna wysokość i liczba kondygnacji – 12 m, przy czym przy dachach płaskich wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11 m; 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30°-45°, oraz dachy płaskie;
 - 3) kolorystyka elewacji: w paletcie kolorów naturalnych, pastelowych od bieli do brązu oraz odcienie szarości, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji, przy czym kolory te nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni elewacji;
 - 4) forma elewacji: zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek terakoty;
 - 5) kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości.
 4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1U zgodnie z §9 oraz niniejszymi ustaleniami:
 - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 2700 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki – 40 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o parametrach mniejszych niż podane w pkt 1 i 2 wyłącznie pod drogę wewnętrzną lub pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.
 5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki w terenie oznaczonym symbolem 1U – 2700 m². Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej wyłącznie pod drogę wewnętrzną lub pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.
 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §6 i §7;
 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §8;
 8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §10;
 9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U:
 - 1) obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna poza obszarem planu;
 - 2) minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 15 miejsc postojowych.

§ 13

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2ZL**: teren lasu, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem budowy budynków.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu oznaczonego symbolem 2ZL zgodnie z §6 i §7.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu oznaczonego symbolem 2ZL zgodnie z §8.
4. Wskazuje się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 2ZL zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się dojazd do terenu oznaczonego symbolem 2ZL poprzez drogę publiczną, której fragmentem jest teren oznaczony symbolem 3KD.

§ 14

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3KD**: fragment drogi publicznej klasy dojazdowej to jest: elementy drogi publicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak pasy i zatoki postojowe, ciągi i dojścia piesze, drogowe obiekty budowlane, zieleń

- urządzona, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 3KD: 3,0 - 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 3KD zgodnie z §6 i §7.
 4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu oznaczonego symbolem 3KD zgodnie z §8.
 5. Teren oznaczony symbolem 3KD zapewnia powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z terenem objętym planem.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 15

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo”, uchwalonego Uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 288, poz. 7846 z dnia 26 listopada 2004 r.).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 17

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

Przewodniczący
Rady Miasta Ostrołęki