

Projekt

z dnia 6 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Leśne" w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Leśne" w Ostrołęce.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie "Osiedle Leśne", w rejonie ulicy Warszawskiej.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Leśne" w Ostrołęce, opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr 371/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Leśne" w Ostrołęce, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono przeznaczenie;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) budynku towarzyszącym - należy przez to rozumieć budynek, którego funkcja wspomaga realizację funkcji podstawowej terenu i jest z nią bezpośrednio związana lub uzupełnia funkcję podstawową terenu w sposób niepowodujący konfliktów przestrzennych,

- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zajętej przez budynki (mierzony po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, pocieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, zewnętrzne klatki schodowe, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 9) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) dachu stromym - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5.1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, opisane za pomocą symboli literowych lub cyfrowych i literowych, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica administracyjna miasta;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 6) tereny zabudowy usługowej;
- 7) teren usług publicznych;
- 8) teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 9) teren zieleni urządzonej;
- 10) tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk;
- 11) lasy;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 14) tereny urządzeń infrastruktury technicznej;
- 15) teren komunikacji kolejowej;
- 16) teren drogi publicznej o klasie drogi głównej;
- 17) teren drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej;
- 18) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych;
- 19) tereny dróg wewnętrznych.

2. Pozostałe oznaczenia wskazane na rysunku planu a niewymienione w ust. 1, stanowią treść informacyjną planu.

§ 6. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami od 1MNU do 33MNU;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od 1U do 5U;
- 3) teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP,
- 4) teren rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZU;
- 6) tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolami od 1RL do 7RL;
- 7) lasy, oznaczone symbolami od 1ZL do 7ZL;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS do 3WS;
- 9) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem P;
- 10) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami od 1TT do 5TT;
- 11) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KK;
- 12) teren drogi publicznej o klasie drogi głównej, oznaczony symbolem KDG;
- 13) teren drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- 14) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od 1KDD do 28KDD;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 5KDW.

§ 8. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru.

3. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w pkt 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 10. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką.

§ 11. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic, przy zachowaniu przepisów szczegółowych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 13. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 14. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. Dla terenów zabudowy usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Dla terenu usług publicznych ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 19. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział V

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami od 1MNU do 33MNU:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków usługowych - dobudowanych lub przybudowanych do budynków mieszkalnych lub stanowiących odrębne budynki;
- 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowo-mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 21. Dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowo-mieszkalnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 33MNU ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 22. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 33MNU ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome lub dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej;
- 5) powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60,0 m².

§ 23. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 33MNU ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,2;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 1,6.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 33MNU ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40%.

§ 25. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 33MNU ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 26. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 5U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m² w każdym budynku;
- 4) zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 27. Dla budynków usługowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 5U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 28. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 5U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60,0 m².

§ 29. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 5U ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,3;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 2,4.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 5U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 31. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 5U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 32. Na terenie usług publicznych, oznaczonym symbolem UP:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych - usług publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, służących obsłudze budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 25,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 33. Dla budynków usługowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem UP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 15,0 m;
- 2) dachy płaskie.

§ 34. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem UP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;

- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 7,0 m;
- 3) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 35. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem UP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 36. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UP ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,3;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 3,0.

§ 37. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UP ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 38. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 39. Na terenie rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD, ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami szczegółowymi oraz:

- 1) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących;
- 2) dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 15,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 40. Na terenie rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD dopuszcza się realizację altan, w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

§ 41. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem ZD ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 42. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem ZD ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 43. Na terenie oznaczonym symbolem ZD ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60%.

§ 44. Na terenie rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD, dopuszcza się podział na działki, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

§ 45. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem ZU ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

1. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.
2. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo rowerowych.
3. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.
4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%.

§ 46. 1. Na terenach użytków rolnych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami od 1RL do 7RL, ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

§ 47. 1. Na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 7ZL ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%.

§ 48. 1. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami od 1WS do 3WS ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

3. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub odbudowę przeprawy mostowej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

§ 49. Na terenie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczonym symbolem P:

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących;
- 3) dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 60,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 50. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 30,0 m;
- 2) dachy płaskie.

§ 51. Dla budynków gospodarczo-garażowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy płaskie.

§ 52. Dla budynków towarzyszących realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;
- 2) dachy płaskie.

§ 53. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,2;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,7.

§ 54. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 90%.

§ 55. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5%.

§ 56. 1. Na terenach urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami od 1TT do 5TT ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 10,0 m.

3. Dopuszcza się realizację budynków związanych z realizacją funkcji podstawowej, o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

§ 57. 1. Na terenie komunikacji kolejowej, oznaczonym symbolem KK ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 10,0 m.

3. Dopuszcza się realizację budynków związanych z realizacją funkcji podstawowej, o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

§ 58. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 59. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 1,5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

3. W zależności od potrzeb, dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie oznaczonym symbolem P oraz na terenie oznaczonym symbolem KK.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UP ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zależności od potrzeb.

5. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 60. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 33MNU ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 250 m².

§ 61. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

§ 62. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 5U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 63. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

Rozdział VI

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

§ 64. Budynki na terenach przeznaczonych pod zabudowę, położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%) oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%), określonych na rysunku planu, zabezpieczyć przed skutkami powodzi:

- a) wykonywać roboty bez zmiany ukształtowania terenu,
- b) zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość, bądź zwiększające odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem wysokich stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty,
- c) zabezpieczyć infrastrukturę techniczną, zlokalizowaną na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych.

§ 65. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę, położonych w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), pod warunkiem wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed skutkami powodzi:

- a) wykonywać roboty bez zmiany ukształtowania terenu,
- b) zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość, bądź zwiększające odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem wysokich stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty,
- c) zabezpieczyć infrastrukturę techniczną, zlokalizowaną na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 66. 1. Dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami:

- a) od 1MNU do 33MNU ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 250 m²,
- b) P ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²,
- c) od 1U do 5U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- d) UP ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²,
 - 1) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 16,0 m;
 - 2) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg, bezpośrednio przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VIII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 67. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 68. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 69. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 7ZL oraz na terenach użytków rolnych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami od 1RL do 7RL.

§ 70. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących linii napowietrznych SN i WN.

§ 71. Dopuszcza się uzyskanie odstępstwa dla minimalnej odległości zabudowy od lasów.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 72. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 73. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi głównej, oznaczonym symbolem KDG zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
- 3) wysokość zabudowy do 9,0 m.

§ 74. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem KDZ zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
- 3) wysokość zabudowy do 9,0 m.

§ 75. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KDD do 28KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej,
- 3) wysokość zabudowy do 9,0 m.

§ 76. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 5KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość zabudowy do 9,0 m.

§ 77. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe lub przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami szczegółowymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych niskiego lub średniego napięcia;
- 5) energia cieplna: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział X
Stawki procentowe

§ 78. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III
Przepisy końcowe

§ 79. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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