

Projekt

z dnia 7 września 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Leśniewo - Krańcowa"
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 Leśniewo - Krańcowa" w Ostrołęce.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie "Osiedle Leśniewo - Krańcowa", 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 Leśniewo - Krańcowa" 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 389/XXXIX/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Leśniewo - Krańcowa" w Ostrołęce, zmienionej uchwałą Nr 470/XLIX/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 13 sierpnia 2021 r. oraz zmienionej uchwałą Nr 732/LXXXIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 maja 2023 r., 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 mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 7) tereny zabudowy usługowej;
- 8) teren cmentarza;
- 9) tereny zieleni urządzonej;
- 10) tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk;
- 11) lasy;
- 12) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 13) tereny urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) teren parkingu;
- 15) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych;
- 16) tereny dróg wewnętrznych;
- 17) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 18) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

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,
- 4) granic 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.

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 6MNU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1MW i 2MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od 1U do 4U;
- 4) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczony symbolami 1ZU i 2ZU;
- 6) tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolami od 1RL do 6RL;
- 7) lasy, oznaczone symbolami od 1ZL do 10ZL;
- 8) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem P;
- 9) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami od 1TT do 5TT;
- 10) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od 1KDD do 6KDD;
- 11) 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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

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

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

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

Rozdział IV

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

§ 17. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu,
 - b) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu.
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:
 - a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi na:
 - prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewaloryzacyjnych przy obiektach i na terenach,
 - prace sanacyjno-porządkowe i wycinki drzew na terenach zabytkowych parków,
 - podział geodezyjny działek,
 - lokalizację nowych obiektów;
 - b) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego, ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji takich jak: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe telefonii komórkowej, obiekty teletechniczne.
- 3) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
 - a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi na: prowadzenie prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich, restauratorskich w szczególności mających wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, jak wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, malowanie elewacji, modernizacje,
 - b) nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu, przy czym dopuszcza się:
 - adaptację poddasza,
 - zmianę wyglądu bryły budynku od podwórza;
 - c) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian dla budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną,
 - d) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego elewacji zewnętrznej, w szczególności elewacji frontowej na podstawie zachowanego fragmentu detalu lub ikonografii,
 - e) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
 - f) kolorystykę elewacji w nawiązaniu do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie.

Rozdział V

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami od 1MNU do 6MNU:

- 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.

§ 19. Dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowo-mieszkalnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 6MNU ustala się zachowanie następujących parametrów:

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

§ 20. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 6MNU 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.

§ 21. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 6MNU ustala się:

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

§ 22. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 6MNU ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40%.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 6MNU ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 24. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami 1MW i 2MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 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.

§ 25. Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowo-mieszkalnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 18,0 m;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 26. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 11,5 m;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 27. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW 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 trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;
- 3) dachy strome.

§ 28. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 3,0.

§ 29. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MW i 2MW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 31. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami od 1U do 4U:

- 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.

§ 32. Dla budynków usługowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 4U ustala się zachowanie następujących parametrów:

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

§ 33. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 4U 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.

§ 34. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 4U ustala się:

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

§ 35. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 4U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 36. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 4U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 37.1. Na terenie cmentarza, oznaczonym symbolem ZC ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszcza się realizację:

- 1) powierzchni grzebalnych,
- 2) kolumbariów,
- 3) miejsc zbierania odpadów,
- 4) zieleni ozdobnej i izolacyjnej,
- 5) ujęć wody na potrzeby obsługi cmentarza,
- 6) dróg, ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej przebudowę.

§ 38. Ustala się wysokość zabudowy do 3,0 m.

§ 39. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 40. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZU i 2ZU 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%.

§ 41.1. Na terenach użytków rolnych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami od 1RL do 6RL, 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.

§ 42.1. Na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 10ZL ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

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

§ 43. 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.

§ 44. 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.

§ 45. 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.

§ 46. 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.

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

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

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

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

§ 50. 1. Na terenach urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami 1TT, 2TT, 4TT i 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.

4. Dopuszcza się realizację hałd - nasypów.

§ 51. Na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonym symbolem 3TT ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

1. Dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 20,0 m.

§ 52. Na terenie parkingów, oznaczonym symbolem TK ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym

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

§ 54. 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. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz dla samochodów ciężarowych na terenie oznaczonym symbolem P.

4. 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.

§ 55. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 6MNU ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 250 m².

§ 56. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

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

§ 58. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- a) od 1MNU do 6MNU ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 250 m²,
- b) 1MW i 2MW ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²,
- c) P ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²,

d) od 1U do 4U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 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 VII

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

§ 60. 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.

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

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U, położonych w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza zakazuje się realizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 63. Na terenie oznaczonym symbolem 1U, w zasięgu mieszczącym się pomiędzy pięćdziesiątym a sto pięćdziesiątym metrem odległości od cmentarza, zakazuje się realizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, przy czym zakazy powyższe nie dotyczą sytuacji, w której przedmiotowy teren posiada sieć wodociągową a wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

§ 64. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 10ZL oraz na terenach użytków rolnych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami od 1RL do 6RL.

§ 65. 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 oraz projektowanej na terenie oznaczonym symbolem 3TT linii WN.

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

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

§ 68. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KDD do 6KDD 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.

§ 69. 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.

§ 70. 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 IX **Stawki procentowe**

§ 71. 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**

§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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