

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU „OSIEDLE ŁAZEK” W OSTROŁĘCE – ETAP III**

**SPORZĄDZAJĄCY:**



**PREZYDENT MIASTA OSTROŁĘKI**

Pl. Generała Józefa Bema 1  
07-410 Ostrołęka

**WYKONAWCA:**



ul. Nadarzyńska 54  
05-805 Otrębusy

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierujący pracami zespołu projektowego  
uprawnienia urbanistyczne nr 1628,  
Zaśw. OIU Nr WA-026/KW/014/2014

mgr inż. Inga Hutkowska -  
mgr inż. Tomasz Popęda  
mgr inż. Agata Machaj  
inż. Agnieszka Lewandowska  
Zaśw. OIU Nr WA-366/KW/214/2014

**Ostrołęka, 2024**

**UCHWAŁA NR .../.../2024 r.**

**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III**

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, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 370/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce zmienioną uchwałami: Nr 511/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r., Nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r., Nr 823/XCII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 stycznia 2024 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki, Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) tekst planu stanowiący treść uchwały;
- 2) rysunek planu - załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

**§ 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie, ze względu na brak występowania przesłanek, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 15 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu;
- 6) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, która 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 budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem:

- a) wykusy, balkonów, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra,
  - b) części podziemnych budynku,
  - c) elementów termomodernizacji,
  - d) zewnętrznych części budynków takich jak: schody, podesty, zadaszenia, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, grunt pokryty wodami powierzchniowymi, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, w tym powierzchni gruntu pokrytej ekokratką, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych i magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza, niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym niemniejsza, niż 60% powierzchni działki;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem terenu i symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest prowadzona;
- 10) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;
- 11) **strefa ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu** – należy przez to rozumieć strefę, w obrębie której istnieje ograniczenie lokalizacji budynków, to jest ich budowy, w tym rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, w związku z sąsiedztwem z lasem, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z dopuszczeniem stosowania regulacji zawartych w przepisach odrębnych dotyczących odstępstw.

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lub zabudowy usługowej;
- 2) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 3) **ZL** – teren lasów;
- 4) **KUW** – teren dróg wewnętrznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów komunikacyjnych i zieleni oraz terenów mieszkaniowych, usługowych, dla których określa się linie zabudowy i zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z § 8;
- 3) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji;
- 4) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - a) na terenie **MNU** ustala się możliwość budowy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z sezonowymi ogrodami kawiarnianymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi i obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) ustalenie lit. b nie dotyczy terenu **KUW** w zakresie dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu;
- 3) ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
  - a) zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - b) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

- 7) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 12 ust. 5;
- 8) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 8 i ustaleniami szczegółowymi,
- 9) ustala się ochronę przed powodzią poprzez wał przeciwpowodziowy przy rzece Narew wraz ze strefą ochronną w odległości 50 m od wału przeciwpowodziowego, na terenie której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych – Prawo wodne;
- 10) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy poprzez traktowanie terenu oznaczonego symbolem **MNU** jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 11) ustala się nakaz stosowania przy budowie lub modernizacji ulic i parkingów nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań,
- 12) cały obszar planu znajduje się w Obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB 140014, dla którego obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - a) 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
  - b) 1 stanowisko na 1 osobę zatrudnioną lub stanowisko pracy na danej zmianie, jeśli w danym obiekcie obowiązuje system zmianowy, dla usług, z wyjątkiem usług handlu;
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu.
- 2) wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w terenie usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 stanowisk postojowych wymagane w pkt 1;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji;
- 4) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wartości, wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 1, liczby stanowisk postojowych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się na rysunku planu strefę 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej wału, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia MNU – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia MNU – 20m;
- 4) ustala się, iż kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić nie mniej niż 50°;
- 5) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o powierzchni, szerokości frontu i kącie położenia w stosunku do pasa drogowego, mniejszych niż określone w pkt 2-4, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, która nie jest uwzględniana w procedurze scalania i podziału.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wskazuje się na rysunku planu elementy infrastruktury gazowniczej:
  - a) przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - b) strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia, w obrębie której realizacja prac budowlanych i zmian zagospodarowania terenu wymaga zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego;
- 2) dla terenów położonych w strefie ochronnej od wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów Prawa wodnego oraz ustalenia zawarte w § 7;
- 3) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu o szerokości 12 metrów, w której obowiązują ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego.

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont lub przebudowę;
- 2) ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przy braku możliwości lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, tj. niewymienionych w pkt 2, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;

- 4) dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczane w przepisach szczegółowych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
  - 5) ustala się powiązanie poszczególnych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym tych sieci.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się jako docelowe źródło zasilania sieci wodociągowej oraz zbiorcze przewody wodociągowe zlokalizowane w obszarze planu;
  - 3) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i pobór wody do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody;
  - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej - 90 mm.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej – 160 mm lub tłocznej – 50 mm.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej- 200 mm.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, o ile nie istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem innych rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową;
  - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej - 32 mm;
  - 3) ustala się obowiązek spełnienia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:



- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych o minimalnym napięciu 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących stacji transformatorowych, a także budowę nowych jako wewnętrznych: wbudowanych w budynek, w wolnostojących budynkach służących do tego celu lub podziemnych.

8. W zakresie dostępu do sieci teletechnicznych i teleinformatycznych, w tym szerokopasmowych:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych przewodów telekomunikacyjnych i z nadziemnych urządzeń bezprzewodowych;
- 2) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych działek budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odpadów.

**§ 13.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego na 30%.

**§ 14. 1.** Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:

- 1) wydzielania działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielania działki przeznaczonej pod drogę;
- 3) wydzielania działki w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, teren usług, w tym usługi użyteczności publicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna (w tym drogi wewnętrzne), sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji: usług obsługi motoryzacji (w tym warsztatów naprawczych, stacji paliw), logistyki, składowisk odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich, stacji paliw płynnych lub gazowych, zakładów pogrzebowych, obiektów produkcyjnych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,4,

- b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2,
  - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji – do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - h) nakazuje się stosowanie na dachach, w przypadku dachów spadzistych o spadku głównych połaci dachowych powyżej 12°, za wyjątkiem dachów krzywoliniowych, pokryć dachowych takich jak: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka, blacha płaska w kolorach ceglastym lub odcieniach brązu, szarości oraz dachówka fotowoltaiczna;
  - i) ustala się następujące zasady wykańczania elewacji budynków:
    - na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% nasycenia koloru;
    - dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w tირet pierwsze przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;
    - ustalenia określone w tირet pierwsze i drugie nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, takich jak: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
  - j) ustala się wskaźnik stanowisk postojowych zgodnie z § 8,
  - k) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
  - 7) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulicy Otok graniczącej z obszarem objętym planem od strony zachodniej;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z ustaleniami § 11, w tym ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu;
  - 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
  - 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6;
  - 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: stawy, obiekty małej retencji, melioracja wodna, obsługa komunikacyjna, infrastruktura przeciwpowodziowa, ścieżki piesze, ścieżki dydaktyczne, miejsca odpoczynku, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zabudowy budynkami;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych ul. Otok oraz ul. Słonecznej, a także dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 11;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów i dolesień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia turystyczne takie jak m.in.: parkingi leśne, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, oczka wodne, arboretum i punkty widokowe, oznakowanie turystyczne oraz tymczasowe wykorzystywanie terenów do celów służących gospodarce leśnej, w tym produkcji leśnej,
- 3) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 7) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych ul. Otok oraz ul. Słonecznej, a także dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6;
- 10) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KUW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7,
- 4) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami § 6.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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