

UCHWAŁA Nr /2025
RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu "Osiedle Łazek" w Ostrołęce - etap IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 370/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. z późn. zm. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Łazek" w Ostrołęce 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 IV**, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

- 6) 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;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) 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;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie, ze względu na brak występowania przesłanek, nie określa się:
- 1) zasad ochrony 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) stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 6) strefa ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu;
 - 7) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli 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) wykuszy, 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 z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;

4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni zapewniającej naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, grunt pokryty wodami powierzchniowymi, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, w tym powierzchni gruntu pokrytej ekokratką, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

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 nie mniejsza, 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) **strefie 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;

12) **systemie NCS (Natural Colour System)** – należy przez to rozumieć system opisu barwy, polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry

z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

13) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

14) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu, kolejny teren danego przeznaczenia.

§ 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 literowym:

1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lub zabudowy usługowej;

2) **U** – teren usług;

3) **KUD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

4) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

3. Ustala się tereny oznaczone symbolami **KUD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów odpowiednio pod drogi publiczne, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia i przesyłania ścieków.

§ 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 § 9;

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 terenów **KUD** w zakresie dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7.

W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania 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 § 9 i ustaleniami szczegółowymi;
- 9) 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;
- 10) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych na obszarze objętym planem:
 - a) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w lit. b przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji, za wyjątkiem elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) określa 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.

11) Ustala się lokalizację budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu: nieprzekraczalnych linii zabudowy lub strefy z ograniczeniem zabudowy od granicy lasu z zastrzeżeniem:

- a) dla fragmentów istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków;
- b) sytuowania budynków zgodnie ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów oraz ograniczeniami w ich użytkowaniu określonymi w §11;
- c) sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy – zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem, według rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9.

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 m² 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.

§ 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:
 - a) MNU - 500 m²,
 - b) U - 1500 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia: MNU i U – 20 m;

4) ustala się, iż kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: nie mniejszy niż 90°, z tolerancją do 25%;

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 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.

§ 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 dopuszczone 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 - 50mm.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub zbiorników retencyjnych;
 - 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;
 - 3) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych.
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. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 2) pod drogę publiczną lub wewnętrzną;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielone są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalonej w przepisach szczegółowych.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU** 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 6) 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 do 45°,
 - h) ustala się wskaźnik stanowisk postojowych zgodnie z § 9,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 500 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulic: Redutowej i ul. Fortowej zlokalizowanych poza obszarem planu oraz dróg: **1KUD, 2KUD i KPJ**;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z ustaleniami § 11, w tym ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu na terenie **3MNU**;

- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6 pkt 4;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 2,4,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,3,
 - 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) ustala się wskaźnik stanowisk postojowych zgodnie z § 9,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulicy Warszawskiej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz dróg: **1KUD, 2KUD i KPJ**;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 11, w tym ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu na terenie **2U**;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6 pkt 4;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KUD, 2KUD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;

- 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 pkt 4.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń, drogi rowerowe;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7,
- 4) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 4.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 20.

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