

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU „KOSZAROWA” W OSTROŁĘCE**

Zamawiający: Prezydent Miasta Ostrołęki

GLÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Adelina Reńska
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski mgr inż. Bartłomiej Owczarek
KIEROWNIK PRACOWNI URBANISTYCZNEJ	mgr inż. arch. Jerzy Reński

Opracowanie: Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A

- LIPIEC 2016 -

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 496) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku uchwałą Nr 649/LXV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 września r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjętego uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010r., zmienionego uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce, zwany dalej planem, obejmujący części działek nr ewid. 30626, 30638, 30202 i 20201/2.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 – stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący graficzny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) **obecnym stanie** – należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
- 9) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich określonym przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;
- 10) **liniach zabudowy - nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, która określa minimalną dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany realizowanego budynku od linii granicznej ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m;
- 11) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów;
- 12) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° ÷ 45° ;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 10° ; za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do 15° , o ile ma on ściankę zastępującą spadek połaci;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty służące prowadzeniu szeroko rozumianej działalności usługowej, niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, która może odbywać się w budynkach o funkcji usługowej, w pomieszczeniach wbudowanych w budynki o innej funkcji lub na działkach, tj. bez korzystania z pomieszczeń w budynkach – z wykluczeniem: a) inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², c) zakładów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, d) stacji benzynowych i oleju napędowego, e) obiektów handlu hurtowego wymagających magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 150 m², f) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych o powierzchni większej niż 100 m², g) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
 - 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust.2, oraz porządkowe jednostki terenowej;
 - 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne;

- 4) oznaczenia wymiarów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:
 - 1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym;
 - 3) ustala się, że udział funkcji realizowanych na działce jako przeznaczenie dopuszczalne, o którym mowa w pkt 2, nie może stanowić więcej niż 40% łącznej powierzchni całkowitej budynków na tej działce oraz 40% terenu tej działki.
2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów oraz ich oznaczenie literowe (symbol przeznaczenia):
 - 1) **U/MW** – usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) **UK** – usługi kultu religijnego;
 - 3) **UO** – usługi oświaty;
 - 4) **KUD** – droga publiczna o klasie drogi dojazdowej.
3. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone symbolem: UO i KUD, o których mowa w ust. 2, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

§ 5

1. Ustala zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych planu przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:
 - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
 - 2) minimalną wielkość działki możliwej do zabudowy;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 4) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
 - 1) ustala się linie zabudowy – nieprzekraczalne w rozumieniu § 2 pkt 10, wyznaczone na rysunku planu,
 - 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków oraz innych budowli podziemnych, które nie są wyniesione ponad poziom terenu, np. parkingów podziemnych,
 - 3) w przypadku docieplania istniejących budynków dopuszcza się wysunięcie warstw ocieplających i wykończeniowych ścian poza wyznaczone linie zabudowy,
 - 4) poza wyznaczone linie zabudowy - nieprzekraczalne – dopuszcza się wysunięcie takich elementów wejściowych budynków jak ganek, weranda, taras, o ile ich powierzchnia nie przekracza 10 m² oraz jeśli ustalenia dla konkretnej jednostki

- terenowej nie stanowią inaczej,
- 5) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy tych części istniejących budynków, które są wysunięte poza wyznaczone w planie linie zabudowy, o ile w ustaleniach dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.
3. Ustala się, że działka gruntu znajdująca się w obrębie jednostki terenowej przeznaczonej pod zabudowę, może być uznana za działkę budowlaną, jeżeli – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – spełnia następujące warunki:
- 1) działka posiada powierzchnię co najmniej równą minimalnej wielkości działki możliwej do przeznaczenia pod zabudowę, ustalonej dla konkretnej jednostki terenowej;
 - 2) minimalna szerokość działki – 10 m;
 - 3) działka przeznaczana pod zabudowę musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
4. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:
- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych materiałów budowlanych takich jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o których mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwieni, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G60Y (włącznie) do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);
 - 3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.
5. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych (sąsiadujących z obszarem objętym planem) i publicznych ciągów pieszych:
- 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

- 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,20 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
 - b) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory,
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - d) odległość ogrodzenia od istniejących gazociągów nie może być mniejsza niż 0,5m.
6. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - 1) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych wyłącznie w formie: szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej i słupa ogłoszeniowego;
 - 2) powierzchnia ekspozycyjna reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może być większa niż 5 m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
 - 3) reklamy świetlne i podświetlane nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiednich budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni;
 - 4) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.;
 - 5) odległość reklam i znaków od znaków drogowych oraz innych obiektów i urządzeń drogowych regulują przepisy odrębne;
 - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na drzewach i w odległości mniejszej niż 10 m od drzew oraz zabytków.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest ochrona standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne (realizacja infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości).
2. Dla poszczególnych jednostek terenowych ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej pojedynczej działce.
3. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej.
4. Ustala się, że działalność obiektów usługowych nie może powodować przekraczania obowiązujących – zgodnie z przepisami odrębnymi - standardów jakości środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów oraz hałasu, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem podlegających ochronie akustycznej terenów istniejącej zabudowy oraz obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej w nowopowstających budynkach mieszkalnych,

a także w budynkach usługowych, szczególnie w budynkach związanych z przebywaniem dużych grup pracowników lub klientów, przy czym ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska:

- 1) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW, należy traktować jako „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe”;
- 2) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO, należy traktować jako „tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 7

W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne w miarę potrzeb przebudowane i rozbudowane oraz sieć rozdzielczą.
2. Ustala się utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych – od zasady tej można odstąpić, jeśli w pasie drogowym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym średnica przewodu rozbiorczego, z którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, nie może być mniejsza niż 80 mm.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków, przy czym w systemie grawitacyjnym średnica kanału sanitarnego, do którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, nie może być mniejsza niż 200 mm.
5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, przy czym ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być odprowadzane tylko po ich podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych – po realizacji miejskiej kanalizacji deszczowej podczyszczone ścieki z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być wprowadzane do kolektorów deszczowych.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia nie może być mniejsza niż 32 mm.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z sieci elektroenergetycznej, przy czym w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się każdy typ stacji – słupową, kontenerową, wbudowaną w budynek itd.
8. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej i elektroenergetycznej oraz z sieci ciepłej - po docelowej realizacji tej sieci - a wspomagająco także z niekonwencjonalnych źródeł energii.
9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;

- 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;
 - 3) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej poprzez dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.
10. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne z zakresu techniczno-budowlanego i dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wynikające z nich przepisy szczególne, przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem nie istnieje potrzeba ustalenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 300 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30⁰÷150⁰.

§ 9

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ani też obiekty i tereny wymagające ochrony w tym zakresie.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują takie tereny lub obiekty, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie zachodzi potrzeba ustalania sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem sytuacji o jakiej mowa w Rozdziale 2 w § 10 ust. 8 i w § 11 ust. 19.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych**

§ 10

Dla jednostki terenowej 1A.U/MW:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi i zabudowa mieszkaniowa – w formie uzupełnienia zagospodarowania na terenie sąsiadującym od strony zachodniej.
2. Ustala się zakaz budowy budynków – dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury oraz urządzeń, służących uzupełnieniu zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1, pod następującymi warunkami:

- 1) powierzchnia w poziomie terenu – do 5 m²;
 - 2) wysokość – do 5 m n.p.t.
 - 3) zakomponowanie co najmniej 80% terenu jednostki jako jednorodnej kompozycji przestrzennej w postaci posadzki z obiektami małej architektury lub budowlami, służącymi celom estetycznym i kulturowym.
3. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
 4. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
 5. Zakazuje się realizacji reklam i znaków informacyjno – plastycznych.
 6. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
 7. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Koszarowej.
 8. Dopuszcza się, na okres jednego sezonu tymczasowe zagospodarowania i zainwestowanie terenu służące organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu.
 9. Innych wymagań – w tym dotyczących parametrów działki budowlanej, linii zabudowy i wskaźników zabudowy i zagospodarowania – nie ustala się ze względu uzupełniający charakter terenu.

§ 11

Dla jednostki terenowej 1A.UK i 1B.UK:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultu religijnego – w formie uzupełnienia zagospodarowania na terenie sąsiadującym od strony północnej.
2. Ustala się zakaz budowy budynków – dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury oraz urządzeń pod następującymi warunkami:
 - 4) powierzchnia w poziomie terenu – do 5 m²;
 - 5) wysokość – do 5 m n.p.t.
3. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
4. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.
5. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej 1A.UK ma się odbywać z ul. Koszarowej, a jednostki terenowej 1B.UK – z ul. Batalionu Czwartaków.
7. Innych wymagań – w tym dotyczących parametrów działki budowlanej, linii zabudowy i wskaźników zabudowy i zagospodarowania – nie ustala się ze względu uzupełniający charakter terenu oraz wielkość jednostki terenowej.

§ 12

Dla jednostki terenowej 2A.UO:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty – w formie uzupełnienia zagospodarowania na terenie sąsiadującym od strony południowej.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym jednostki terenowej mogą być usługi, realizowane w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach.
3. Ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, ma wynosić 300 m².
4. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5 ust. 2, wyznaczone na rysunku planu.
5. Ustala się możliwość realizacji budynków w układzie wolnostojącym lub jako dobudowanych do innych budynków.
6. Zakazuje się realizacji wolnostojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garażowych.
7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne w tym najwyższa jako poddasze użytkowe.
8. Ustala się obowiązek zastosowania w budynkach dachu płaskiego oraz wyklucza się wykonanie pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.
9. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
10. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,5.
11. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,05.
12. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30%.
13. Ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
 - 2) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być

realizowana w formie naziemnej i w odległości nie większej niż 10 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.

14. W zakresie warunków, jakie mają spełniać działki budowlane, obowiązują także ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
15. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
16. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.
17. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
18. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Batalionu Czwartaków, wspomagająco – również z ul. Koszarowej.
19. Dopuszcza się, na okres jednego sezonu tymczasowe zagospodarowania i zainwestowanie terenu służące organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu.

§ 13

Dla jednostki terenowej 1A.KUD:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna o klasie drogi dojazdowej.
2. Ustala się, że teren jednostki stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej – ul. Koszarowej – ulicy, która ma klasę drogi dojazdowej nadaną również na podstawie ustaleń zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice” i będzie zgodnie z tym planem realizowana w powiązaniu z wyznaczonym w niniejszym planie uzupełnieniem.
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń drogowych oraz obiektów i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się, że przeznaczenie terenu KUD stanowi przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

Rozdział 3

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 14

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wynosi ona 5%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 15

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice”, uchwalonej uchwałą Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621).

§ 16

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostrołęki.

§ 17

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki