

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Galeria Bursztynowa” 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. 446, z późniejszymi zmianami<sup>1</sup>) 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, z późniejszymi zmianami<sup>2</sup>), w związku z uchwałą nr 88/XIV/2015 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Galeria Bursztynowa” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionych uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Galeria Bursztynowa” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3.

**§ 2**

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbol przeznaczenia terenu;
  - 5) zwymiarowane odległości w metrach.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 2) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
  - 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

**§ 3**

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;

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, ...

<sup>2</sup> Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579, ...

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zasady zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 11) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 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 i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 8) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### § 4

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
  - 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojsć pieszych;

- 3) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, ekspozycji wystawowej, pomieszczeń administracyjnych, pomieszczeń socjalnych i sanitarnych, pomieszczeń magazynowych, wewnętrznych miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
  - 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający;
  - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
  - 6) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające jego przeznaczenie, zgodnie z §5, ust. 2;
  - 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 8) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
  - 9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa.

## § 5

### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UUC i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz kolejnym numerem - tereny usługowo-handlowe, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **UUC** stanowią granice terenów, w obrębie których możliwa jest budowa obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym usytuowanie tych obiektów w ramach tych terenów delimitują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Dopuszcza się w granicach obszaru planu lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

## § 6

### 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
  - 1) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
  - 2) ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych wg §9 ust. 4 pkt 3;
  - 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych wg §9 ust. 3 i ust. 4 pkt 1 i 2.
4. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenu 1UUC jako: „terenu zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło wg §9 ust. 7.

6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) nakaz zachowania istniejących drzew, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, a także drzew dla których nie wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się parametry i formę zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## **§ 7**

### **Scalenia i podziały nieruchomości**

1. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną uwzględnione następujące warunki:
  - 1) minimalne powierzchnie działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych położonych poza granicami planu – od 55° do 125°.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1 i przepisach szczegółowych wyłącznie:
  - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,5 m,
  - 2) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

## **§ 8**

### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
  - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,5 m;
  - 2) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
  - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy.

## **§ 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

1. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejące przewody wodociągowe położone w ulicach: Goworowskiej DN 160mm, Rodziny Ulmów DN 160 mm, Gen. Gorbatowa DN 250 mm oraz komunalne ujęcia wód, znajdujące się poza granicami planu.
4. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody kanalizacji, w tym istniejące przewody położone w ulicach: Goworowskiej DN 200 mm, Rodziny Ulmów DN 315 mm, Gen. A. Gorbatowa DN 600 mm, zlokalizowane poza granicami planu;

- 2) ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu istniejące przewody kanalizacji deszczowej położone w ulicach: Goworowskiej, Rodziny Ulmów i Gen. A. Gorbato DN od 200 mm do 500 mm, zlokalizowane poza granicami planu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zasilanie obiektów budowlanych z przewodów średniego lub niskiego napięcia, w tym z istniejących przewodów prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych złączy kablowych i stacji transformatorowych;
  - 2) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o istniejące gazociągi niskiego ciśnienia położone poza granicami planu w ulicy Gen. A. Gorbato DN 200 mm i w rejonie ronda R. Kuklińskiego DN 110 mm;
  - 2) urządzenia techniczne i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody ciepłownicze położone poza granicami planu: w ulicy Gen. A. Gorbato DN 2x300 mm, w obszarze przylegającym do istniejącego obiektu galerii „Bursztynowej” DN 2x100 mm, na północ od ulicy Rodziny Ulmów DN 125 mm, lub uzupełniająco z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii takie jak: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i energię geotermalną.
8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych na działkach budowlanych w pojemnikach, z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do instalacji przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z Planem gospodarki odpadami.
9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
  - 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## § 10

### Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1UUC

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1UUC - teren usługowo-handlowy, w tym obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, a także usług gastronomii, kultury, biur i administracji, hotelarstwa, sportu i rekreacji, warsztatów rzemieślniczych, przychodni i poradni - to jest budynek usługowo-handlowy wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W terenie oznaczonym symbolem 1UUC zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
  - 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych;
  - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) zakłady pogrzebowe;
  - 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
  - 5) szpitale, usługi opieki społecznej.
3. W terenie oznaczonym symbolem 1UUC zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarczych, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów zaplecza budowy, sezonowych ogrodów kawiarnianych, obiektów służących organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, rekreacji i sportu, a także zakazuje się lokalizacji budynków garażowych wolno stojących.

4. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1UUC:
  - 1) budynek usługowo – handlowy należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) budynek usługowo – handlowy należy realizować jako jednorodny obiekt kubaturowy stanowiący całość pod względem architektoniczno –budowlanym;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 2% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 5,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
5. Ustala się parametry i formę zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1UUC:
  - 1) maksymalna wysokość budynku i budowli – 25 m;
  - 2) minimalna wysokość budynku – 9 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 5 m;
  - 4) geometria dachu budynków - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°;
  - 5) kolorystyka elewacji budynku:
    - a) w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
    - b) dla zaakcentowania elementów ważnych dla budynku ze względów kompozycyjnych, dopuszcza się stosowanie innych barw niż wymienione w lit. a), w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 50% jej powierzchni;
  - 6) forma elewacji: dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych, klinkierowych, ceramicznych, z blachy.
6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1UUC zgodnie z §7 oraz ustaleniami:
  - 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 7000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 50,0 m.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 7000 m<sup>2</sup> i zgodnie z §8 dla terenu oznaczonego symbolem 1UUC.
8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu dla terenu oznaczonego symbolem 1UUC zgodnie z §6.
9. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1UC zgodnie z §9.
10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc postojowych terenu oznaczonego symbolem 1UUC:
  - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne poza granicami planu – ulice Gen. A. Gorbatowa oraz Rodziny Ulmów;
  - 2) liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 20 miejsca postojowego na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) liczba miejsc postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 2 na 100 wymaganych miejsc w pkt 2;
  - 4) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów: terenowych, podziemnych lub w formie garaży wbudowanych/dobudowanych w/do budynek **usługowo-handlowy**;
  - 5) liczba stanowisk do parkowania dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 1 na 100 wymaganych miejsc w pkt 2.

## § 11

### Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2UUC

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 2 UUC: teren usługowo-handlowy, w tym obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, a także usług gastronomii, kultury, biur i administracji, sportu i rekreacji, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie – to jest: budynki usługowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem 2UUC: usługi związane z obsługą transportu kołowego w tym: stacje paliw, zespoły parkingów, w tym wielopoziomowych, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe – to jest: budynki usługowe, budynki garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

3. W terenie oznaczonym symbolem 2UUC zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
  - 1) zakłady pogrzebowe,
  - 2) szpitale, usługi opieki społecznej, usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4. W terenie oznaczonym symbolem 2UUC zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarczych, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów zaplecza budowy, sezonowych ogrodów kawiarnianych, obiektów służących organizacji okolicznościowych imprez z zakresu handlu, usług, kultury, rekreacji i sportu.
5. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2UUC:
  - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 4% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 4,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
6. Ustala się parametry i formę zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2UUC:
  - 1) maksymalna wysokość budynków i budowli - 18 m;
  - 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 5 m;
  - 3) geometria dachu budynków - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°;
  - 4) kolorystyka elewacji budynków:
    - a) w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
    - b) dla zaakcentowania elementów ważnych dla budynku ze względów kompozycyjnych, dopuszcza się stosowanie innych barw niż wymienione w lit. a), w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 50% jej powierzchni;
7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 2UUC zgodnie z §7 oraz ustaleniami:
  - 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 4000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 30,0 m.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup> i zgodnie z §8 dla terenu oznaczonego symbolem 2UUC.
9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu dla terenu oznaczonego symbolem 2UUC zgodnie z §6.
10. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 2UUC zgodnie z §9.
11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc postojowych terenu oznaczonego symbolem 2UUC:
  - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne poza granicami planu - ulice Goworowska oraz Rodziny Ulmów;
  - 2) liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 20 miejsca postojowego na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) liczba miejsc postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 2 na 100 wymaganych miejsc w pkt 2;
  - 4) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów: terenowych, podziemnych lub w formie garaży wbudowanych/dobudowanych w/do budynek usługowy;
  - 5) liczba stanowisk do parkowania dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 1 na 100 wymaganych miejsc w pkt 2.

## § 12

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 5%.

**Rozdział II**  
**Przepisy końcowe**

**§ 13**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płn. - Goworowska” w Ostrołęce przyjętego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248, poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).

**§ 14**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 15**

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki