

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Ostrowska” 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr 437/XLV/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ostrowska” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale ... Rady Miasta Ostrołęki z dnia ...2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki,

Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ostrowska” 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.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 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 scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) granice 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;

- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 14) 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, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 10) 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;
 - 11) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§3

1. 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) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
 - 6) symbole przeznaczenia terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu.

§4

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część granicy działki, który 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 oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu o nawierzchni zapewniającej naturalną roślinność oraz retencję wód opadowych i roztopowych, a także 50% powierzchni tarasów, stropodachów oraz innych powierzchni z taką nawierzchnią o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na gruncie;
- 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń,

z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;

- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, to jest symbolem literowym, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów

§5

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MNU**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej – **U**;
 - 4) teren stanowiący fragment drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
 - 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
 - 6) teren komunikacji – parking miejskiego – **KDP**.
3. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem literowym **KDD**.
4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **KDG**.
5. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach niewymienionych w ust. 3 i 4, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

Rozdział III

Zasady kształtowania krajobrazu

§6

1. Ustala się lokalizację oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - 1) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) z uwzględnieniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w §8;
 - 3) sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej – zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) obiektów małej architektury: 3 m;
 - 3) budowli z zakresu urządzeń technicznych łączności publicznej i przesyłu energii: 70 m;
 - 4) pozostałych budowli nie wymienionych w pkt 3: 12 m.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - 1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru,
 - 3) na budynkach usługowych dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w pkt 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych: dachy płaskie lub pochyle: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

- 2) pozostałych, niewymienionych w pkt 1:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.
5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
 - 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
 - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub ciemnej zieleni.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§7

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu, w tym łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, za wyjątkiem działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - 1) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 3) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczenia emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie §11 ust. 9-10.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - 1) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:
 - a) MN jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) MNU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”
– w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska;
 - 2) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe.
6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, zgodnie z §8 i rysunkiem planu.
7. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
8. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym ładu przestrzennego, ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział V

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

§8

Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione, w tym lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem, wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalną powierzchnię działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:
 - 1) drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §12 ust. 3;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział VII

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§10

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
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 drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §12 ust. 3;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
 - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§11

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz ich budowy na terenach dróg publicznych i terenie stanowiącym fragment drogi publicznej oznaczonych symbolami literowymi KDG i KDD.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenem określonym w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg publicznych i terenie stanowiącym fragment drogi publicznej.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane poza obszarem planu w ulicach Bohaterów Warszawy, Księdza Stanisława Pędzicha, Magnoliowej.
4. Ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną o średnicy od 160 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane poza obszarem planu w ulicach Ostrowskiej, Bohaterów Warszawy, Księdza Stanisława Pędzicha, Magnoliowej.
5. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów i rowów chłonnych oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane poza obszarem planu w ulicach Ostrowskiej, Bohaterów Warszawy, Księdza Stanisława Pędzicha.
6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe zlokalizowane poza obszarem planu w ulicach Bohaterów Warszawy, Księdza Stanisława Pędzicha, Magnoliowej. Wskazuje się, że sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w obszarze planu i poza jego granicami.
9. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o sieć ciepłowniczą o średnicy od 50 mm oraz o elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej lub oleju opałowego.
10. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - 1) o mocy przekraczającej 500 kW;
 - 2) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
11. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych przewodów telekomunikacyjnych i z urządzeń bezprzewodowych.
12. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych i teren stanowiący ich fragment oznaczone symbolami KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD, zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczalne w przepisach szczegółowych o szerokości nie mniejszej niż:
 - 1) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m;
 - 2) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości do 50 m.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
 - 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, z wyjątkiem usług handlu;
 - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży usług handlu.
5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem literowym U ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 2-3, 7 stanowisk postojowych.
6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 20% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 2-3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział X

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§13

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu na poziomie 30%.

Rozdział XI
Przepisy szczegółowe
§14

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w terenach wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
 - 1) usługi motoryzacji typu lakiernie, warsztaty samochodowe;
 - 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
 - 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - 4) usługi logistyki i magazynowania towarów;
 - 5) usługi wymagające placów składowych lub bazy pojazdów transportu towarowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, za wyjątkiem ścian szczytowych budynków stanowiących zakończenie szeregu budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 300 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 8,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 80° do 100°.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 300 m².

§15

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MNU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze;
 - 2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe,
– wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w terenie wymienionym w ust. 1 zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
 - 1) usługi motoryzacji typu stacje paliw, lakiernie, warsztaty samochodowe;
 - 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
 - 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 4) usługi logistyki i magazynowania towarów;
 - 5) usługi wymagające placów składowych lub bazy pojazdów transportu towarowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej, minimalna odległość między budynkami mieszkalnymi zrealizowanymi w formie

zabudowy bliźniaczej obejmującej 2 segmenty budynku: 6 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 na działce budowlanej;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej;
 - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
 - 9) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 80° do 100°.
 5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m² pod segment w zabudowie bliźniaczej.

§16

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U** - zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z towarzyszącymi drogami i dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70° do 110°.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDP** - komunikacja - parking miejski to jest: stanowiska postojowe naziemne wraz z towarzyszącymi drogami i dojazdami wewnętrznymi, drogami rowerowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 50° do 130°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m².

§18

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDG** - fragment drogi publicznej klasy głównej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 zakazuje się lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§19

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** - droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi, chodnikami, drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
4. Wskazuje się w terenach wymienionych w ust. 1 realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział XII Przepisy końcowe

§20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§21

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