

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Starosty Kosa” 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 512/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętego uchwałą Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce, 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. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§2

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) 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, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4

Ilekróć 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 bok 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 budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię obowiązkowego usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynków, przy ich budowie, rozbudowie, nadbudowie lub odbudowie, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu zapewniającą naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, pokrytą zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 6) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 9) **stanowiska postojowe dla rowerów** - należy przez to rozumieć stanowiska zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 10) **symbolu 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;

- 11) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 12) **usługach** - należy przez to rozumieniu działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi realizowaną: w samodzielnych budynkach lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach, z wykluczeniem działalności realizowanej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 13) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów w szczególności: biura, handel, usługi rzemiosła, usługi gastronomiczne, salony kosmetyczne lub fryzjerskie, salony fotograficzne, gabinety lekarskie, szkoły dla dorosłych lub szkoły prowadzące zajęcia pozalekcyjne typu nauka języków, gra na instrumencie muzycznym lub zajęcia manualno-plastyczne.

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 rodzaje przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej - **MWU**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - **MNU**;
 - 4) tereny zabudowy usługowej - **U**;
 - 5) tereny zabudowy usług publicznych - **UP**;
 - 6) teren zieleni urządzonej - **ZP**;
 - 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - **KDZ**;
 - 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - **KDL**;
 - 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - **KDD**;
 - 10) teren drogi wewnętrznej - **KDW**.
3. Ustala się, że granicę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem ZP.
4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD oraz symbolami 1UP i 2UP.
5. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi KDZ i symbolem 3UP.

Rozdział III

Zasady kształtowania krajobrazu

§6

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem:
 - 1) dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków;
 - 2) sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy - zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) pozostałej zabudowy: 10 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) 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, za wyjątkiem elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
 - 1) mieszkalnych wielorodzinnych: dachy płaskie;
 - 2) mieszkalnych jednorodzinnych: dachy pochyłe - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 3) pozostałych, niewymienionych w pkt 1-2:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym 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 lub grafitu;
 - 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział IV **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** **§7**

1. Wskazuje się na rysunkiem planu lokalizację pomników przyrody wraz z ich strefami ochronnymi. W stosunku do pomników przyrody i ich stref ochronnych obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
5. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się zasady:
 - 1) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło zgodnie §10 ust. 9-10.
7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) od 1MW do 3MW jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - 2) 1UP, 2UP jako terenów „pod budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - 3) 1MWU, 2MWU, od 1MNU do 3MNU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
 - 4) ZP jako terenu „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”– w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

Rozdział V **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** **§8**

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalną powierzchnie działek:
 - a) 2000 m² w terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 3MW, 1U, 2UP, ZP,
 - b) 1500 m² w terenach oznaczonych symbolami 1MWU, 2MWU, 1UP, 3UP,
 - c) 1000 m² w terenach oznaczonych symbolami od 2U do 6U,
 - d) 300 m² w terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 3MNU;
 - 2) minimalną szerokość frontu działek:

- a) 30 m w terenach oznaczonych symbolami 1U, 2UP, 3UP,
 - b) 25 m w terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 3MW, 1MWU, 2MWU,
 - c) 20 m w terenach oznaczonych symbolami od 2U do 6U,
 - d) 15 m w terenach oznaczonych symbolami 1UP, ZP,
 - e) 5 m w terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 3MNU;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1 wyłącznie pod drogi wewnętrzne o szerokości określonej w §11 ust. 3.

Rozdział VI

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§9

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 pod drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §11 ust. 3.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§10

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD, KDW.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli nie będzie to stanowiło kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów: 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 w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
 - 1) ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych i przemysłowych 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 w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ i 1KDL;
 - 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub do zbiorników retencyjnych;
 - 3) dopuszcza się w obszarze planu, za wyjątkiem terenu zieleni urządzonej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ i 1KDL.
5. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) 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 w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ i 1KDL;
 - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
 - 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) ustala się zasilanie w oparciu o:

- a) sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia o napięciu od 0,23 kV, wyprowadzoną z istniejących i nowych stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w terenie oznaczonym symbolem 1KDZ,
 - b) indywidualne instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 10;
- 3) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako linii podziemnych.
8. W zakresie oświetlenia terenów dróg publicznych ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych prowadzonych w terenach tych dróg.
9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zasilanie z:
 - a) sieci ciepłowniczej o średnicy od 50 mm w oparciu o elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci ciepłownicze zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL,
 - b) indywidualnych instalacji wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 10;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej działki budowlanej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, a także z zastosowaniem innych paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- 1) wolnostojących;
 - 2) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
 - 3) wykorzystujących energię wiatru;
 - 4) otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
11. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
 - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§11

- 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
- 2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL 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) 10 m w terenach oznaczonych symbolami literowymi MW, 2UP;
 - 2) 8 m w terenach niewymienionych w pkt 1.
- 4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 1 stanowiska na mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - 2) 1,5 stanowiska na mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług z zakresu oświaty, sportu, zdrowia, administracji;
 - 4) 1 stanowiska na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług niewymienionych w pkt 3.
- 5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U i UP ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 3–4, 10 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 2-4 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla rowerów na budynek usługowy.

Rozdział IX

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§12

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

Rozdział X

Przepisy szczegółowe

§13

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,9;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 36 m, 12 kondygnacji nadziemnych.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§14

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **2MW, 3MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 16 m, 5 kondygnacji nadziemnych.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m².

§15

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1MWU, 2MWU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne, lub
 - 2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe z usługami podstawowymi, wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego wielorodzinnego
– wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:
 - 1) ustala się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych wzdłuż określonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy;
 - 2) ustala się nakaz, aby lokale użytkowe z usługami podstawowymi stanowiły co najmniej 60% powierzchni użytkowej parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 3) dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m, 5 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) maksymalna wysokość budynków usługowych: 16 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1500 m².

§16

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowy, lub
 - 2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielanie mieszkań, usytuowanych na drugiej lub wyższych kondygnacjach nadziemnych
– wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 150 m².

§17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usług z bez przesądzenia ich profilu, w tym z zakresu obsługi komunikacyjnej zbiorowej, za wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej i usług oświaty związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 16 m, 4 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **2U, 3U, 4U, 5U, 6U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i usług związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy w terenach 2U, 4U i 6U;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 70% powierzchni działki budowlanej w terenach 4U i 6U,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej w terenach niewymienionych w lit. a;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 16 m, 4 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1UP**: zabudowa usług publicznych to jest budynki usługowe z zakresu usług oświaty, kultury i nauki, ochrony zdrowia i opieki społecznej wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1 zabudowa usług: gastronomii, biurowo-administracyjnych.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m².

§20

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **2UP**: zabudowa usług publicznych to jest budynki usługowe z zakresu usług oświaty, sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: zabudowa usług gastronomicznych.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m, 3 kondygnacje nadziemne;

- 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych oraz przestrzeni wyposażonych w urządzenia sportowo-rekreacyjne typu lodowisko, skatepark.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§21

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **3UP**: zabudowa usług publicznych to jest budynki usługowe z zakresu usług: biurowych i administracji wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: zabudowa usług gastronomicznych.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych w okresie 6 miesięcy.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m².

§22

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolami **ZP**: zieleń urządzona wraz z towarzyszącymi placami i ciągami pieszymi, drogami rowerowymi, urządzeniami wodnymi i rekreacji, obiektami małej architektury.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 60% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§24

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL**: droga publiczna klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§26

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDW**: droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział XI
Przepisy końcowe

§27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§28

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki