

Projekt

z dnia 20 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I"
w Ostrołęce - etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap II.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie "Osiedle Centrum I", w rejonie ulic Brata Zenona Żebrowskiego, Alei Jana Pawła II, Goworowskiej i Rolnej.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap II, opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr 365/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce, zmienionej uchwałą Nr 623/LXVIII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce (w zakresie dopuszczenia etapowania prac planistycznych i obejmuje obszar objęty etapem II) w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono przeznaczenie;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zajętej przez budynki (mierzony po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, pocieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, zewnętrzne klatki schodowe, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, opisane za pomocą symboli literowych lub cyfrowych i literowych, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 6) tereny zabudowy usługowej;
- 7) teren usług publicznych;
- 8) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 9) tereny garaży;
- 10) teren parkingu;
- 11) las;
- 12) tereny zieleni urządzonej;
- 13) tereny dróg publicznych o klasie dróg zbiorczych;
- 14) tereny dróg publicznych o klasie dróg lokalnych;
- 15) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych;
- 16) tereny dróg wewnętrznych;
- 17) stanowiska archeologiczne.

§ 6. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń fakultatywnych oraz od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami od 1MNU do 23MNU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami od 1MW do 11MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od 1U do 14U;
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami 1UP i 2UP,
- 5) teren usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony symbolem UC;
- 6) tereny garaży, oznaczone symbolami 1KG i 2KG;
- 7) teren parkingu, oznaczony symbolem TK;
- 8) lasy, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL i 3ZL;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od 1ZU do 6ZU;
- 10) tereny dróg publicznych o klasie dróg zbiorczych, oznaczone symbolami od 1KDZ do 3KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych o klasie dróg lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL;
- 12) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od 1KDD do 15KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 11KDW.

§ 8. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych - lub materiałów imitujących materiały naturalne, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego.

§ 10. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką.

§ 11. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic, przy zachowaniu przepisów szczegółowych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 13. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów szpitali w miastach lub jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub jak dla terenów domów opieki społecznej lub jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych - w zależności od realizowanej funkcji zabudowy - określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. Dla terenu usług publicznych ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów szpitali w miastach, określonych w przepisach odrębnych

Rozdział IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. W granicach stanowisk archeologicznych ustala się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

Rozdział V

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami od 1MNU do 23MNU:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków usługowych - dobudowanych lub przybudowanych do budynków mieszkalnych lub stanowiących odrębne budynki;
- 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowo-mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 20. Dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowo-mieszkalnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 23MNU ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone,
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° na powierzchni nieprzekraczającej 35% powierzchni budynku.

§ 21. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 23MNU ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej;
- 5) powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60,0 m².

§ 22. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 23MNU ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,2;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 1,6.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 23MNU ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40%.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 23MNU ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 25. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami od 1MW do 11MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków usługowych - dobudowanych lub przybudowanych do budynków mieszkalnych lub stanowiących odrębne budynki;
- 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych lub usługowo-mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 26. Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowo-mieszkalnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 8MW i 9MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do ośmiu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 25,0 m;
- 2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone,
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 27. Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz dla budynków usługowo-mieszkalnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 7MW oraz 10MW i 11MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 18,0 m;
- 2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone,
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 28. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 11MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 11,5 m;
- 2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone,
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 29. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 11MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 11MW ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,3;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 5,0.

§ 31. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 11MW ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%.

§ 32. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 11MW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 33. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 14U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 100 m² w każdym budynku;
- 4) zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 34. Dla budynków usługowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 14U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone,
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 35. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 14U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60,0 m².

§ 36. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 14U ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,3;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 3,0.

§ 37. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 14U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 38. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 14U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 39. Na terenach usług publicznych, oznaczonych symbolami 1UP i 2UP:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych - usług publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, służących obsłudze budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 25,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację lądowiska wyłącznie na terenie 1UP;
- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 40. Dla budynków usługowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1UP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jedenastu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 60,0 m;
- 2) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 41. Dla budynków usługowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2UP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 25,0 m;
- 2) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 42. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1UP i 2UP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 7,0 m;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 43. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1UP i 2UP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 44. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1UP ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,3;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 6,0.

§ 45. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2UP ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 0,3;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 3,6.

§ 46. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1UP i 2UP ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 47. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1UP i 2UP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 48. Na terenie usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczonym symbolem UC:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych - w tym budynki handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących;
- 3) dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 15,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 49. Dla budynków usługowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem UC ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 50. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem UC ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 51. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem UC ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 52. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UC ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynosząca 1,0;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynosząca 5,0.

§ 53. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UC ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 80%.

§ 54. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UC ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5%.

§ 55. Na terenach garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KG i 2KG ustala się realizację budynków garażowych oraz dopuszcza się nasadzenia zieleni, w tym w formie trawników.

§ 56. Dla budynków garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1KG i 2KG ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 57. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1KG i 2KG ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,0.

§ 58. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1KG i 2KG ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 100%.

§ 59. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1KG i 2KG nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 60. Na terenie parkingu, oznaczonym symbolem TK ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszcza się nasadzenia zieleni, w tym w formie trawników.

§ 61. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami od 1ZU do 6ZU ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

1. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

2. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo rowerowych.

3. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%.

§ 62. 1. Na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 3ZL ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%.

§ 63. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 64. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym dla każdego lokalu mieszkalnego, zrealizowanego na terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 11MW należy zapewnić minimum 1,3 miejsca postojowego.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 1,5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

3. W zależności od potrzeb, dopuszcza się realizację maks. trzech miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie oznaczonym symbolem UC.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UP i 2UP ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zależności od potrzeb.

5. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 65. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 23MNU ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 250 m² (dla budynków w zabudowie szeregowej), 350,0 m² (dla budynków w zabudowie bliźniaczej) oraz 750,0 m² (dla budynków wolnostojących).

§ 66. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 11MW ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

§ 67. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 14U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 68. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

§ 69. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UC ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 70. 1. Dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami:

- a) od 1MNU do 23MNU ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 250 m² - dla zabudowy szeregowej,
- b) od 1MNU do 23MNU ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 350,0 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- c) od 1MNU do 23MNU ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 750,0 m² dla zabudowy wolnostojącej,
- d) od 1MW do 11MW ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²,
- e) od 1U do 14U ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
- f) 1UP i 2UP ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²,
- g) UC ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²,

1) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 16,0 m;

2) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg, bezpośrednio przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VII

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

§ 71. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych części istniejących budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 72. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 73. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 3ZL.

§ 74. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu.

§ 75. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących linii napowietrznych SN i WN.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 76. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 77. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami od 1KDZ do 3KDZ zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 78. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 79. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KDD do 15KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 80. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 11KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 81. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;

- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi: docelowo z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych niskiego lub średniego napięcia;
- 5) energia cieplna: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IX

Stawki procentowe

§ 82. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 83. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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