

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Sienkiewicza” 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 368/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Sienkiewicza” w Ostrołęce zmienioną uchwałą nr 410/XLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. 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 Sienkiewicza” 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. Integralnymi częściami planu 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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;
- 13) granice 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 występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) 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;
- 16) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 17) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 18) 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) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4

Ilekroć 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, ganków, 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) **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;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **powierzchni użytkowej usług lub produkcji** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, produkcyjnego lub lokalu użytkowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 8) **stanowisku postojowym 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;
- 9) **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;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;

- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć 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;
- 12) **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 oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - **MNU**;
 - 4) tereny zabudowy usługowej - **U**;
 - 5) tereny zabudowy usług publicznych - **UP**;
 - 6) teren zabudowy produkcji, składów, magazynów, usług - **PU**;
 - 7) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji - **K**;
 - 8) tereny zieleni urządzonej - **ZP**;
 - 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - **KDZ**;
 - 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - **KDL**;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - **KDD**;
 - 12) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;
 - 13) teren obsługi komunikacji - parkingu - **KOP**.
3. Ustala się, że granice terenu w obrębie, którego możliwa jest budowa wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego, wraz z jego strefą ochronną, stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem PU.
4. Ustala się, że granicę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem literowym ZP.
5. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi ZP, K, KDL, KDD.
6. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem KDZ.

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 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) wolnostojących budowli fotowoltaicznych: 6 m;
 - 3) pozostałej zabudowy niewymienionej w pkt 1-2: 10 m.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub płyt kompozytowych 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, wykonanych z betonu barwionego lub płyt kompozytowych 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. Dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 45° dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami literowymi MN i MNU.
 6. 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;
 - 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§7

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
 - 1) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;
 - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych na terenach oznaczonych symbolami literowymi PU i U.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
4. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się zasady:
 - 1) obowiązek 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.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło zgodnie §11 ust. 9-10.
6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) MW, MN jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - 2) UP jako terenów „pod budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - 3) MNU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
 - 4) ZP jako terenów „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”
 – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§8

Wskazuje się na rysunku planu obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalną powierzchnię działek:
 - a) 7000 m² w terenie oznaczonym symbolem 5ZP,
 - b) 5000 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym UP,
 - c) 2000 m² w terenie oznaczonym symbolem PU,
 - d) 1000 m² w terenach oznaczonych symbolami literowymi MW, K, KOP oraz symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP, 2U, 4U, 5U, 6U,
 - e) 500 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym MNU oraz symbolami 1U, 3U,
 - f) 250 m² w terenach oznaczonych symbolem literowym MN;
 - 2) minimalną szerokość frontu działek:
 - a) 50 m w terenie oznaczonym symbolem 5ZP,
 - b) 25 m w terenach oznaczonych symbolami literowymi MW, PU, K oraz symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP,
 - c) 20 m w terenach oznaczonych symbolami literowymi MNU, U, UP,
 - d) 10 m w terenach oznaczonych symbolami literowymi MN i KOP;
 - 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 scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod drogi wewnętrzne o szerokości określonej w §12 ust. 3.

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 pod drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §12 ust. 3.

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 budowy nowych na terenach dróg publicznych oraz terenach dróg wewnętrznych, 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:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową 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 KDZ i 1KDL;
 - 2) dopuszcza się w obrębie terenu oznaczonego symbolem PU zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z indywidualnych ujęć.
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 150 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu z uwzględnieniem wskazań określonych w §7 ust. 4 pkt 2. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami KDZ 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 terenów oznaczonych symbolem literowym ZP, 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 KDZ 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 KDZ 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, wyprowadzonych z istniejących i nowych stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące podziemne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami,
 - b) odnawialne źródła energii z uwzględnieniem ustaleń 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:
 - a) z sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm w oparciu o urządzenia i instalacje systemu ciepłowniczego wytwarzające ciepło zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci ciepłownicze usytuowane w terenach oznaczonych symbolami KDZ i 1KDL,
 - b) z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem ustaleń 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, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem PU, w obrębie którego możliwa jest realizacja wolnostojących instalacji o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wyłącznie wykorzystujących do produkcji energii energię promieniowania słonecznego;
 - 2) wykorzystujących energię wiatru;
 - 3) 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 IX
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
§12

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 KDZ i 1KDL zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych, o szerokości nie mniejszej niż:
 - 1) 10 m w terenach oznaczonych symbolami literowymi PU, MW;
 - 2) 8 m w terenach niewymienionych w pkt 1.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 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 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług niewymienionych w pkt 3;
 - 5) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej produkcji.
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, UP i PU ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 3-5, 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 2-5 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla rowerów 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 niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział XI
Przepisy szczegółowe
§14

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MW, 2MW, 3MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury, a w terenie 1MW także wraz z towarzyszącymi garażami. W parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1MW,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 2MW i 3MW;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,1;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m, 5 kondygnacji nadziemnych;

- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych: 4 m;
- 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1200 m².

§15

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinne.
3. W budynkach usługowych lub lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedną ze ścian zewnętrznych 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) 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: 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) maksymalna wysokość budynków usługowych: 10 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: 4 m;
 - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 350 m².

§16

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **4MN, 9MN, 17MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W 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) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwoma przeciwległymi ścianami zewnętrznymi bezpośrednio przy granicach działek budowlanych, za wyjątkiem ścian szczytowych budynków stanowiących zakończenie szeregu budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych bezpośrednio przy granicach działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych: 4 m.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 250 m².

§17

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1MNU do 7MNU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, lub
 - 2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielenie mieszkań, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego, usytuowanych na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej
 - wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, 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, a także dopuszcza się warsztaty samochodowe w terenie oznaczonym symbolem 1MNU oraz zakłady pogrzebowe w terenie oznaczonym symbolem 6MNU.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedną ze ścian zewnętrznych 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 usługowych, gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;
 - 9) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 500 m².

§18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1U, 3U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe z usługami podstawowymi wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych położonych w terenie 1U dopuszcza się wydzielenie mieszkań o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego, usytuowanych na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych 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: 2,8;
 - 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 terenach wymienionych w ust. 1: 500 m².

§19

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe z usługami podstawowymi wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, 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: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 16 m, 5 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m².

§20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **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 oznaczonych symbolami 5U i 6U zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. W terenie oznaczonym symbolem 4U zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych lub gazowych oraz zakładów pogrzebowych.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§21

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1UP, 2UP**: zabudowa usług publicznych z zakresu usług edukacji, kultury i nauki, ochrony zdrowia i opieki społecznej, to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: zabudowa usług gastronomicznych.
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;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 15 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych oraz przestrzeni wyposażonych w tymczasowe urządzenia sportowo-rekreacyjne typu lodowisko, skatepark.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 5000 m².

§22

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **PU**:
 - 1) zabudowa produkcji, składów, magazynów, usług, to jest budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe, gospodarcze i garażowe, w tym garaże wielopoziomowe, lub

- 2) zabudowa produkcji energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytworzenia energii energię promieniowania słonecznego, w tym z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
- wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej i usług związanych z czasowym lub stałym pobytom dzieci i młodzieży.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 20 m;
 - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§23

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **K**: infrastruktura techniczna – kanalizacja, to jest budynki i budowle infrastruktury technicznej - kanalizacji wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 10 m, 2 kondygnacje nadziemne.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m².

§24

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **5ZP**: zieleń urządzone wraz z towarzyszącymi budowlami rekreacyjnymi, ciągami pieszymi, dojazdami wewnętrznymi, drogami rowerowymi, stanowiskami postojowymi, urządzeniami wodnymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: zabudowa usług gastronomicznych to jest budynek usługowy.
3. Ustala się zasady oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,05;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 6 m, 1 kondygnacja nadziemna;
 - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych, przestrzeni wyposażonych w tymczasowe urządzenia sportowo-rekreacyjne typu lodowisko, skatepark oraz obiekty związane z organizacją imprez rozrywkowo-kulturalnych typu pawilony wystawowe lub scena.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 7000 m².

§25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP**: zieleń urządzone wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, drogami rowerowymi, urządzeniami wodnymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach wymienionych w ust. 1: 80% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§26

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§27

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

§28

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 16KDD**: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§29

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW**: droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§30

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KOP**: obsługa komunikacji – parking to jest stanowiska postojowe naziemne wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 10% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m².

Rozdział XII Przepisy końcowe

§31

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§32

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki