**UCHWAŁA Nr ...............**

**RADY MIASTA OSTROŁEKI**

**z dnia ....................** r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja”– etap III w Ostrołęce.**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 619/LXVIII/2022Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce zmienionej uchwałami Nr 808/XC/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 listopada 2023 r.* oraz uchwałą nr 22/IV/2024 *Rady Miasta Ostrołęki z dnia 23 maja 2024 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 Ostrołęka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” – etap III w Ostrołęce, zwany dalej planem.

**§ 2.**

1. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000.
2. Integralnymi częściami planu są:
3. część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
4. rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
5. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
6. 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;
7. dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

**§ 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.

1. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

**§ 4**.

1. 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan, ze względu na brak występowania przesłanek do ich ustalenia, nie zawiera:

1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2. zasad ochrony dziedzictwa kulturalnego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4. granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
5. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5**.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku – schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;

3) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;

4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°.

5) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach inny niż dach płaski.

**Rozdział 2.**

**Przeznaczenie terenów**

**§ 6**.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

4) U – teren usług;

5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) KDL – teren dróg lokalnych;

7) KDD – teren dróg dojazdowych.

**Rozdział 3.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 7.**

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.
4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.
5. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych i zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem **MN, MNW, MNS** jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

**Rozdział 4.**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 8.**

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
2. Zakazuje się lokalizowania:

1) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

2) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) obiektów oraz urządzania terenu związanych z gospodarowaniem odpadami;

4) złomowisk.

1. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
3. wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniami emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 15 ust 3 pkt. 11).
7. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

**Rozdział 5.**

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

**§ 9.**

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej ani tereny i obiekty objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych. Roboty ziemne należy realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**.

**§ 10.**

1. W granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) osuwania się mas ziemnych;

3)tereny górnicze;

4)krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

**Rozdział 7.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11.**

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych wyznacza się następujące parametry działek:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 500 m2,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – 600 m2,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 16 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – 20 m,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70° do 110°.

1. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchniach innych niż w ust. 2 w celu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

**Rozdział 8.**

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

**§ 12.**

Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.**

Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych występują pasy technologiczne, w których mają zastosowanie ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie norm natężenia pola elektromagnetycznego od tych linii.

**§ 14.**

Zabudowę i zagospodarowanie w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci oraz przy zachowaniu wymaganych odległości.

**Rozdział 9.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**§ 15**.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR, a także dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru.
2. W przypadku wydzielenia dojazdów do nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, sytuowanie nowej zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od granicy działki wydzielonego dojazdu. Szerokość wydzielonego dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m, jeżeli jego długość nie przekracza 30 m, oraz nie mniejsza niż 10 m, jeżeli jego długość wyniesie powyżej 30 m. W przypadku wydzielenia dojazdu nieprzelotowego, na końcu dojazdu należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.
3. W granicach planu:

1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej lub nowo projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;

3) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

4) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;

5) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

6) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych z sieci kablowych niskiego napięcia 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz z istniejących i projektowanych sieci średniego napięcia;

8) dopuszcza się uzupełnienie zasilania energią elektryczną oraz ciepło wytwarzane ze źródeł odnawialnych, przez mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 pkt 1;

9) w zakresie zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie funkcjonującego systemu gazowniczego, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;

10) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu lub energii elektrycznej;

12) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**Rozdział 10.**

**Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości**

**§ 16**.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

1) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNW, MNS, U na poziomie 30%;

2) na pozostałych terenach – 0%.

**Rozdział 11.**

**Ustalenia szczegółowe**

**§17.**

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MN, 2MN, 3MN.**

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie wykluczone: zabudowa szeregowa.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;

3) altan, wiat i obiektów małej architektury;

4) zieleni.

4. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 6 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;

5) kolorystka elewacji budynków:

a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;

b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;

c) ustalenia określone w lit. a) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

6) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30o-45o;

7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m2.

8. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 8 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

9. Ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

**§ 18.**

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW.**

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;

3) altan, wiat i obiektów małej architektury;

4) zieleni.

3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m z zastrzeżeniem pkt 2);

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 6m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;

5) kolorystka elewacji budynków:

a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;

b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;

c) ustalenia określone w lit. a) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

6) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30o-45o;

7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m2.

7. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 8 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

8. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:

1) minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.**

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MNS.**

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;

3) altan, wiat i obiektów małej architektury;

4) zieleni.

3. Ustala się maksymalna liczbę segmentów tworzących jeden szereg zabudowy: 5.

4. Ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych.

5. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;

7. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);

2) maksymalna wysokość wiat i altan – do 5 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;

5) kolorystka elewacji budynków:

a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;

b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;

c) ustalenia określone w lit. a) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

6) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30o-45o;

7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 320 m2,

9.Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane ust. 8 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

10. Ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny;

11. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20**.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1U**.

1. Przeznaczenie: usługi.
2. Przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni.

4. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) kolorystka elewacji budynków:

a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;

b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;

c) ustalenia określone w lit. a) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

4) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15o-45o;

5) ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m2.

8. Ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej usług.

9. Ustala się minimalną liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21**.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR**.

1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) zieleni.

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

**§ 22.**

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KDL, 2KDL**.

1. Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) zieleni.

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

**§ 23**.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KDD, 2KDD**.

1. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) zieleni.

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

**Rozdział 12.**

**Ustalenia końcowe**

**§ 24**.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 25.**

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