

Projekt

z dnia 20 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 2024 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 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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) dane przestrzenne - stanowiące 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 ze zmianami (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 2024 r. poz. 1130).

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
- 7) 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;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) strefie ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu - należy przez to rozumieć strefę, w obrębie której istnieje ograniczenie lokalizacji budynków, to jest ich budowy, w tym rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, w związku z sąsiedztwem z lasem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) przeznaczenia terenów.

§ 6. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się 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 22MNU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami od 1MW do 11MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od 1U do 13U;
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami od 1UP do 3UP,
- 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 7ZU;
- 10) tereny dróg publicznych o klasie dróg zbiorczych, oznaczone symbolami od 1KDZ do 3KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych o klasie dróg lokalnych, oznaczone symbolami od 1KDL do 3KDL;
- 12) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od 1KDD do 15KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 12KDW.

§ 8. Linię rozgraniczającą 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. 1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru.

3. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w ust. 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

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

§ 11. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy 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 realizacji uzbrojenia terenu oraz realizacji 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. 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.

§ 15. 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.

§ 16. 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

§ 17. 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

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami od 1MNU do 22MNU:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) wysokość zabudowy innej niż budynki do 10,0 m.

§ 19. Dla budynków mieszkalnych, usługowych oraz dla budynków mieszkalno-usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 22MNU ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy strome,
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 35% powierzchni budynku.

§ 20. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 22MNU 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 lub dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej;
- 5) powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60,0 m².

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,2;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,6.

§ 22. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 22MNU ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40%.

§ 23. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 22MNU ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 24. 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;
- 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) wysokość zabudowy innej niż budynki do 10,0 m.

§ 25. Dla budynków mieszkalnych oraz dla budynków mieszkalno-usługowych, 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 lub dachy płaskie.

§ 26. Dla budynków mieszkalnych oraz dla budynków mieszkalno-usługowych, 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 lub dachy płaskie.

§ 27. 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 lub dachy płaskie.

§ 28. 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 lub dachy płaskie.

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 5,0.

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

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

§ 32. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 13U:

- 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 usługowym;
- 4) zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) wysokość zabudowy innej niż budynki do 10,0 m.

§ 33. Dla budynków usługowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 13U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 34. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 13U 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 lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60,0 m².

§ 35. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 13U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;

2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 3,0.

§ 36. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 13U ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 37. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 13U ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 38. Na terenach usług publicznych, oznaczonych symbolami od 1UP do 3UP:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych - usług publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację budowli o wysokości do 25,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 39. Dla budynków usługowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem od 1UP do 3UP ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 25,0 m;
- 2) dachy płaskie.

§ 40. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1UP do 3UP 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 lub dachy płaskie.

§ 41. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem od 1UP do 3UP ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 6,0.

§ 42. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1UP do 3UP ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 43. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1UP do 3UP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 44. 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 budowli o wysokości do 15,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 45. 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.

§ 46. 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 lub dachy płaskie.

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,0;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 5,0.

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

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

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

§ 51. 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;
- 3) wysokość zabudowy innej niż budynki do 10,0 m.

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,0;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,0.

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

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

§ 55. Na terenie parkingu, oznaczonym symbolem TK ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszcza się nasadzenia zieleni.

§ 56. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem TK nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 57. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami od 1ZU do 7ZU ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

1. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej.
2. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszko rowerowych.
3. Wysokość zabudowy do 10,0 m.
4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%.

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

2. Wysokość zabudowy innej niż budynki i budowle do 10,0 m.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%.

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

§ 60. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

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

3. Dopuszcza się realizację maksymalnie trzech miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie oznaczonym symbolem UC.

4. 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 sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) od 1MNU do 22MNU ustala się powierzchnię nowo wydzielonych 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);
- 2) od 1MW do 11MW ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 3) od 1U do 13U ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 4) od 1UP do 3UP ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) UC ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

§ 62. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach mniejszych niż określone w § 61 na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem, że działka budowlana, z której następuje wydzielenie gruntu, zachowa powierzchnie nie mniejsze niż określone w § 61.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- a) od 1MNU do 22MNU ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 250 m² - dla zabudowy szeregowej,
 - b) od 1MNU do 22MNU ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 350,0 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) od 1MNU do 22MNU ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 750,0 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - d) od 1MW do 11MW ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²,
 - e) od 1U do 13U ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
 - f) od 1UP do 3UP ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²,
 - g) UC ustala się powierzchnię 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

§ 64. 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 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.

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

§ 66. Ustala się zakaz zabudowy budynkami i budowlami na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 3ZL.

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

§ 68. W zagospodarowaniu terenów sąsiednich względem terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL i 3ZL uwzględnić strefę ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu.

§ 69. Ustala się nakaz realizowania obiektów liniowych uzbrojenia terenu 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

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

§ 71. 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) wysokość zabudowy do 10,0 m,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) wysokość zabudowy do 10,0 m,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 73. 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) wysokość zabudowy do 10,0 m,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 74. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 12KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość zabudowy do 10,0 m,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 75. 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, 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 i przemysłowe: 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 oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: 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

§ 76. 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 2024 r. poz. 1130), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 77. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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