

Projekt

z dnia 4 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 2025 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 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala 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 ze zm.).

§ 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. 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

§ 6. 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 15U;
- 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 od 1ZL do 5ZL;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od 1ZU do 8ZU;
- 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 16KDD;

13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 12KDW.

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

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.1. 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.

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

§ 10. 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

§ 11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu oraz realizacji inwestycji celu publicznego.

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

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej zachować dopuszczalne poziomy 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Dla terenu usług publicznych zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów szpitali w miastach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV

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

§ 16. W granicach stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu numerami AZP 39-71/3, AZP 39-72/24 i AZP 39-72/23 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

§ 17. 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 (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 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;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 21. 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 (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 22. Dla budynków mieszkalnych oraz dla budynków mieszkalno-usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 8MW do 10MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

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

§ 23. Dla budynków mieszkalnych oraz dla budynków mieszkalno-usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 7MW oraz na terenie oznaczonym symbolem 11MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 18,0 m;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 27. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 15U:

- 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, przy czym w budynku usługowym na terenie oznaczonym symbolem 11U dopuszcza się lokalizację do dwóch lokali mieszkalnych-właścicielskich o powierzchni każdego do 110 m² oraz jednego lokalu mieszkalnego-służbowego o powierzchni do 100 m²;
- 4) zakazuje się realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) wysokość zabudowy innej niż budynki do 10,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 28. Dla budynków usługowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 15U ustala się zachowanie następujących parametrów:

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

§ 29. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 15U 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.

§ 30. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami od 1U do 15U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 3,0;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 31. 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;
- 4) wysokość zabudowy innej niż budynki i budowle do 10,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 32. 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.

§ 33. 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.

§ 34. 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;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

§ 35. 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;
- 4) wysokość zabudowy innej niż budynki i budowle do 10,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 36. 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.

§ 37. 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.

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

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,0;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 5,0;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5%.

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

2. Wysokość zabudowy innej niż budynki do 10,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 40. 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.

§ 41. 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;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 100%.

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

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

2. Wysokość zabudowy do 10,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

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

§ 45. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami od 1ZU do 8ZU 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 pieszo rowerowych.

3. Wysokość zabudowy do 10,0 m.

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

§ 46. 1. Na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 5ZL 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%.

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

§ 48. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym w odniesieniu lokali mieszkalnych zlokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami MW ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1,5 miejsca postojowego 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.

§ 49. 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 15U 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.

§ 50. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach mniejszych niż określone w § 50 na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem, że działka budowlana, z której następuje wydzielenie gruntu, zachowa powierzchnie nie mniejsze niż określone w § 50.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 51. 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 15U 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

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

§ 52. 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.

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

§ 54. Ustala się zakaz zabudowy budynkami i budowlami na terenach lasów, oznaczonych symbolami od 1ZL do 4ZL.

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

§ 56. W zagospodarowaniu terenów sąsiednich względem terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL i 5ZL uwzględnić strefę ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu.

§ 57. W zagospodarowaniu terenów położonych wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu miejscowego uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z zasięgu strefy ochronnej tych linii.

§ 58. 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

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

§ 60. 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.

§ 61. 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.

§ 62. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od 1KDD do 16KDD 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.

§ 63. 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.

§ 64. 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

§ 65. 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 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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