

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” 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. 1465, z późn. zm.) 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 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 129/XIX/2025 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” w Ostrołęce 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 1
Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” w Ostrołęce, zwany dalej planem.

§ 2.

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

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowanie odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) Obszar znajdujący się w granicy planu w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska".

2. 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 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;
 - 6) 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;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) 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 obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

Ilekróć 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 żadną kondygnacją przy budowie nowych budynków, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 ustaleń planu a także z pominięciem balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra a także z pominięciem elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku -

- schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem że elementy te nie mogą wykroczyć poza linię rozgraniczającą tereny;
- 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.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów 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) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) U – teren usług;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) KDL – teren dróg lokalnych;
- 8) KDD – teren dróg dojazdowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7.

1. W granicy 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. Na terenach MN, MNW, MNS i MN-U 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, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
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:
 - 1) funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu, na którym jest posadowiony budynek,
 - 2) budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.
5. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się budowę, rozbudowę, odbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz remont w rozumieniu przepisów budowlanych i zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolami: **MN**, **MNW**, **MNS**, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U** jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i 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) składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych terenów gospodarowania odpadami;
 - 4) zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z: złomowaniem pojazdów lub skupem złomu.
3. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - 1) wskazuje się zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniami emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 13 ust 3 pkt. 11).
6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
7. Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnej w pełnej sprawności a w przypadku konieczności przebudowy oraz zakresie projektowania, wykonywania oraz utrzymania urządzeń melioracji wodnych mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego i budowlanego.

Rozdział 5.

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.

§ 9.

1. W granicy planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 3) tereny górnicze;
 - 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Obszar znajdujący się w granicy planu w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. W granicy 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,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MNS – 320 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U – 500 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem U – 400 m².
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 16 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – 20 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MNS – 8 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U – 16 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70° do 110°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchniach innych niż w ust. 2 w celu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

Rozdział 7.

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

§ 11.

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.

§ 12.

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 8.

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

§ 13.

1. Dla terenów w granicy planu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL, KDD zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR, a także dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicą planu, a bezpośrednio przyległych do jego obszaru.
2. W przypadku wydzielenia obsługi komunikacyjnej w tym dojazdów do nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, sytuowanie nowej zabudowy wyznacza się w odległości nie mniejszej niż 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 6 m.
3. W granicy planu:
 - 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz 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 granicą 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, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację urządzeń pozyskujących energię z wiatru;
- 9) zaopatrzenie w gaz ziemny dopuszcza się z funkcjonującego systemu gazowniczego, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
- 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 zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów oraz utrzymania porządku i czystości w gminach.

Rozdział 9.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 14.

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, MN-U, U na poziomie 30%;
- 2) na pozostałych terenach – 0%.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe

§15.

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

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

3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodzinną oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym m.in:

- 1) budynków gospodarczych lub budynków garażowych;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 3) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
- 4) altan, wiat i obiektów małej architektury;
- 5) zieleni.

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 – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan – 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) kolorystyka 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 30°-45°;
- 7) ustala się pokrycie dachów budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

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

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 6 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

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

§ 16.

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

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym m.in:
 - 1) budynków gospodarczych lub budynków garażowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 3) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 4) altan, wiat i obiektów małej architektury;
 - 5) zieleni.
3. 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 – 0,3;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;
4. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan – 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) kolorystyka 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 30°-45°;
 - 7) ustala się pokrycie dachów budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².
6. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 5 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej

oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

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

§ 17.

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

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną szeregową lub grupową oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym m.in.:
 - 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 maksymalną liczbę segmentów tworzących jeden szereg zabudowy: 5.
4. Ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych.
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 – 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość wiat i altan – do 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - 5) kolorystyka 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 30°-45°;
 - 7) ustala się pokrycie dachów budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 320 m²,
8. Dopuszcza wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane ust. 7 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 **1MN-U**.

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodzinną lub usługową oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu wskazanej w ust. 1, w tym w tym m.in.:
 - 1) budynków gospodarczych, budynków garażowych;
 - 2) 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. 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 – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan – do 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
 - 5) kolorystyka 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 30°-45°;

- 7) ustala się pokrycie dachów budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².
7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 6 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
8. Ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
9. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

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

1. Przeznaczenie: teren usług.
2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego
3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją usługową oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym m.in:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 3) wiat, altan, obiektów małej architektury;
 - 4) zieleni.
4. 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 – 0,3;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
 - 3) kolorystyka 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 15°-45°;

- 5) ustala się pokrycie dachów budynków: blachą na rąbek, blachą, z zakazem blachy trapezowej, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m².
7. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 6 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
8. Ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
9. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20.

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.

§ 21.

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.

§ 22.

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

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 11.
Ustalenia końcowe

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 24.

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