

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 619/LXVIII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce wraz ze zmianami, 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 „Osiedle Stacja” w Ostrołęce – etap I, 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: 2000.
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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów;
 - 5) zwymiarowanie odległości w metrach;
2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - 2) strefa ograniczonego zagospodarowania od lasów,
 - 3) granice strefy ograniczeń od obszaru kolejowego,
 - 4) granica terenu zamkniętego ustalonego przez Ministra Właściwego do Spraw Transportu.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w ust. 1 i 2, 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 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
- 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 nie zawiera, ze względu na brak występowania przesłanek:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) 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 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) teren usług publicznych – należy przez to rozumieć teren usług z wykluczeniem terenów usług handlu wielkopowierzchniowego i terenów usług kultu religijnego, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 4) 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;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°;
- 6) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych - należy przez to rozumieć place zabaw, urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu;

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 6.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. 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) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) U – teren usług;
- 7) UR – teren usług kultu religijnego
- 8) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 9) Z – teren zieleni;
- 10) KK – teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 11) I – teren infrastruktury technicznej;
- 12) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 13) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) KDG – teren dróg głównych;
- 15) KDZ – teren dróg zbiorczych;
- 16) KDL – teren dróg lokalnych;
- 17) KDD – teren dróg dojazdowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§7.

1. W granicy planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, wskaźnikami zagospodarowania terenu oraz liniami zabudowy.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.
3. Na terenach MN, MNS 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 z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz 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, przebudowę, nadbudowę, przebudowę oraz remont w rozumieniu przepisów budowlanych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.

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 na terenach mieszkaniowych;
 - 2) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) elektrowni wiatrowych i biogazowni;
 - 4) składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych terenów gospodarowania odpadami;
 - 5) zabudowy i zagospodarowania terenu związanego ze 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 ścieków 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 §17 ust 3 pkt. 13).
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. W granicy planu wskazuje się maksymalne poziomy hałasu o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) MN, MNW, MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - 3) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 4) ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, kolejowej i szynowej, zabudowę na terenach wspomnianych w §8 ust 7, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną istniejących dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG i KDZ oraz terenu komunikacji kolejowej i szynowej oznaczonego symbolem KK na przyległych terenach z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej poprzez:
- 1) zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych np.: okna o podwyższonej izolacji akustycznej, izolację ścian, ogrodzenia tłumiące hałas lub
 - 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań funkcjonalnych np.: nieumieszczanie otworów okiennych w budynkach od strony drogi głównej, drogi zbiorczej lub terenu komunikacji kolejowej i szynowej, lokalizowanie pomieszczeń pomocniczych lub zieleni urządzonej na terenach od strony drogi głównej, drogi zbiorczej lub terenu komunikacji kolejowej i szynowej.

Rozdział 5.

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

§9.

1. W granicy planu znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 39-72, nr stanowiska w miejscowości – 1, nr stanowiska na obszarze – 22.
2. Wszelkie prace ziemne w granicach stanowisk archeologicznych wskazanych w ust. 1 należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) obszary 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 – 400 m² dla zabudowy w układzie bliźniaczym lub 500 m² dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U – 600 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – 600 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MNS – 200 m²,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami MW – 1500 m²,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolami U, UR – 400 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 16 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U – 16 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – 20 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MNS – 7 m,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami MW – 30 m,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolami U, UR – 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
3. 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.

Przy projektowaniu i realizacji wszelkich inwestycji w granicach planu każdorazowo należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, 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.

§15.

W granicach strefy ograniczeń od obszaru kolejowego w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§16.

W granicy planu zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Rozdział 9.

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

§ 17.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD zgodnie z przepisami odrębnymi 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 7 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 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 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) ustala się zakaz stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych, roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na obszar kolejowy oraz zakazuje się wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) instalacje fotowoltaiczne powinny być tak zaprojektowane, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów kolejowych, nakazuje się stosowanie rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;
- 11) 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;
- 12) ustala się realizację urządzeń i obiektów liniowych gazownictwa zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 13) 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;
- 14) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów oraz utrzymania porządku i czystości w gminach.

Rozdział 10.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 18.

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

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe

§19.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem:
13MN, 17MN, 20MN.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie wykluczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym lub grupowym.
4. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy rozbudowy i nadbudowy.
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 – 1,2;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
 - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan – do 6 m;

- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – trzy;
 - 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 25° - 45°;
 - 7) dopuszcza się zadaszenie budynków gospodarczych i garażowych w formie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45° oraz w formie dachów płaskich;
 - 8) ustala się pokrycie budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m²,
8. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
9. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
- 1) minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem:
5MN, 6MN, 19MN, 24MN, 25MN, 26MN, 32MN, 33MN.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: budynków gospodarczych, budynków

garażowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.

3. W przypadku realizacji zabudowy szeregowej ustala się maksymalną liczbę segmentów tworzących jeden szereg zabudowy: 6.

4. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

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 – 0,8;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan – do 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwie, z drugą 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) dopuszcza się zadaszenie budynków gospodarczych i garażowych w formie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych

połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45° oraz w formie dachów płaskich;

8) ustala się pokrycie budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m²,

8. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

9. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:

1) minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny;

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

§21.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem:

1MN-4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 21MN, 22MN, 23MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 34MN-52MN.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie wykluczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym lub grupowym.

4. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy rozbudowy i nadbudowy.

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 – 0,8;

6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan – do 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwie, z drugą 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) dopuszcza się zadaszenie budynków gospodarczych i garażowych w formie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45° oraz w formie dachów płaskich;
 - 8) ustala się pokrycie budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m²,
8. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
9. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
- 1) minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW**.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną wolnostojącą oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy rozbudowy i nadbudowy.

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 – 0,3;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, 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) dopuszcza się zadaszenie budynków gospodarczych i garażowych w formie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych

połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45° oraz w formie dachów płaskich;

8) ustala się pokrycie budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

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

7. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

8. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:

1) minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny;

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

§23.

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

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym lub grupowym.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkala jednorodzinna w układzie szeregowym lub grupowym oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, obsługi komunikacyjnej i miejsc postojowych niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy rozbudowy i nadbudowy.

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 - 0,2;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;

6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m z zastrzeżeniem pkt 2);

2) maksymalna wysokość wiat i altan – do 6m;

- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 m;
 - 4) 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;
 - 5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°- 45° lub w formie dachów płaskich;
 - 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 200 m²,
7. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
8. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
- 1) minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24.

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

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. 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 szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, obsługi komunikacyjnej i miejsc postojowych niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

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 – 0,8;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
 - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej, w tym budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan – do 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: 2;
 - 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 i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25° - 45° , dopuszcza się dachy płaskie.
 - 7) dopuszcza się zadaszenie budynków gospodarczych i garażowych w formie dachów jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25° - 45° lub w formie dachów płaskich;
 - 8) ustala się pokrycie budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m².

7. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, 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 do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług
 - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§25.

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

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną wielorodzinną oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących funkcji terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: budynków garażowych wielostanowiskowych, garaży i parkingów podziemnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.
3. Przeznaczenie uzupełniające – teren usług w formie lokali usługowych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
4. Przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
5. Zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących, obiektów gospodarczych.
6. 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 – 0,4;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,8;
 - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację garaży podziemnych;
 - 8) zakazuje się grodzenia nieruchomości.
7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 18m;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5;

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 mieszkalnych należy realizować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45°;
- 5) dopuszcza się zadaszenie budynków garażowych wielostanowiskowych, garaży i parkingów podziemnych w formie dachów płaskich lub dachów zielonych;
- 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie i dachy zielone ustala się pokrycie blachą (z zakazem blachy trapezowej), blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500m².

9. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

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

- 1) minimum 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§26.

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

1. Przeznaczenie – teren usług.

2. Przeznaczenie uzupełniające – teren obsługi komunikacji.

3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją usługową oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących funkcji terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.

4. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
5. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy rozbudowy i nadbudowy.
6. 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 – 1,8;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
 - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45° lub w formie dachów płaskich;
 - 5) dopuszcza się zadaszenie budynków gospodarczych i garażowych w formie dachów jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°- 45° lub w formie dachów płaskich;
 - 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m².
9. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
10. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:

- 1) minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§27.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U**.

1. Przeznaczenie – teren usług.
2. Przeznaczenie uzupełniające – teren obsługi komunikacji.
3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją usługową oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących funkcji terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzone.
4. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
5. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy rozbudowy i nadbudowy.
6. 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;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
 - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
7. 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45° lub w formie dachów płaskich;
 - 5) dopuszcza się zadaszenie budynków gospodarczych i garażowych w formie dachów jednospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°- 45° lub w formie dachów płaskich;
 - 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 400 m².
9. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
10. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
- 1) minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§28.

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

- 1. Przeznaczenie – teren usług kultu religijnego.
- 2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją usług kultu religijnego oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących funkcji terenu wskazanej w ust. 1, w tym w szczególności: budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi przedmiotowych terenów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej.
- 3. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 4. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy rozbudowy i nadbudowy.
- 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 - 0,4;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;

- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m;
 - 2) dopuszcza się dowolną formę zadaszenia.
- 7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m².
- 8. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek o parametrach innych niż powyżej, pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielania działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
- 9. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
 - 1) minimum 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniej niż 1 na każde 10 miejsc parkingowych.

§29.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP.**

- 1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
- 2. Ustala się zakaz budowy budynków.
- 3. W ramach przeznaczenia terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym w szczególności:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) obiektów małej architektury oraz wiat,
 - 3) ciągów pieszych i rowerowych,
 - 4) zbiorników wodnych.
- 4. Na terenie 7ZP należy zapewnić bezpieczeństwo ruchu kolejowego, poprzez ograniczenie dostępu do sąsiadującego obszaru kolejowego.
- 5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) Wysokość zabudowy: do 10m.
 - 2) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6.

§30.

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

1. Przeznaczenie: teren lasów.
2. Zakazuje się zabudowy terenu budynkami.
3. W zagospodarowaniu terenów mają zastosowanie przepisy odrębne dot. lasów.

§31.

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

1. Przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej.
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację obsługi komunikacji i zieleni urządzonej realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95;
 - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,95;
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym dla słupów elektroenergetycznych dopuszcza się wysokość do 30 m;
 - 2) dopuszcza się dowolną formę zadaszenia.

§32.

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

1. Przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej i szynowej.
2. Teren oznaczony symbolem 1KK stanowi teren zamknięty ustalany przez ministra właściwego do spraw transportu
3. Przeznaczenie uzupełniające: teren obsługi komunikacji.
4. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.
5. Zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§33.

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

1. Przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, realizowanych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§34.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KR-59KR**.

1. Przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu.
3. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
4. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§35.

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

1. Przeznaczenie – teren drogi głównej.
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
3. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§36.

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

1. Przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.
2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
3. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§37.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KDL-15KDL**.

1. Przeznaczenie – teren drogi lokalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu
3. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
4. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodne z przepisami odrębnymi.

§38.

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

1. Przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu
3. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.
4. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) ustala się zasady zagospodarowania terenów zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§39.

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęka

§40.

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