

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... 2021 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Wilcza” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 571/LVIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia **27 marca 2014 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionych uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r., Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r. oraz Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2019 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§ 2**

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 5) symbole przeznaczenia terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 2) wybrane oznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
  - 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

**§ 3**

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 kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w

odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska na obszarze planu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
  - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 7) granic terenów, pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### § 4

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków, a także rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, ganku, okapów i gzymsu wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metry a także części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawny;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżalni pieszych;

- 4) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu to jest symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
- 6) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

## **Rozdział II**

### **Przeznaczenie terenów**

#### **§ 5**

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolem:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
  - 2) teren ciągu pieszego - **KP**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren oznaczony symbolem **KP**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.
4. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych z zakresu urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów dopuszczonych planem.

## **Rozdział III**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 6**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym obszarze planu, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
  - 1) wskazuje się zasady odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według §7 ust.4 pkt 3;
  - 4) ustala się zasady zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych według §7 ust.3 oraz ust.4 pkt 1 i 2.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - 1) obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem **MN** jako terenu „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) nakaz realizacji mieszkań w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, tak aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie czynników grzewczych według §7 ust. 8 i 9.
6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział IV**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 7**

1. Ustala się przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 100 mm znajdujący się w ulicy Piotra Wysockiego, zlokalizowane poza obszarem planu.
4. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejący przewód kanalizacyjny DN 200 mm znajdujące się w ulicy Piotra Wysockiego, zlokalizowane poza obszarem planu;
  - 2) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
  - 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie usuwania odpadów stałych wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych z sieci kablowych niskiego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne zlokalizowane w ulicy Piotra Wysockiego poza obszarem planu.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o istniejący gazociąg DN 110 mm znajdujący się w ulicy Piotra Wysockiego oraz o stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowane poza obszarem planu;
  - 2) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody zaopatrzenia w ciepło DN80 zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami KP i MN.
9. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy czym zakazuje się na obszarze planu lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji;
  - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
10. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się zasilanie z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych.
11. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział V**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości**

#### **§ 8**

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

## **Rozdział VI**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§ 9**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - to jest: budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz

- urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu, gastronomii, kultury, biurowej i administracji, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i nadzoru nad dziećmi. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: stacje naprawy i obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN:
    - 1) budynek należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    - 2) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej
    - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 na działce budowlanej;
    - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej.
  3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN:
    - 1) maksymalna wysokość budynku i budowli: 12 m;
    - 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
    - 3) kolorystyka elewacji budynku:
      - a) naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło,
      - b) tynki w kolorach pastelowych bieli, szarości, żółty, beżowy, brązowy;
    - 4) geometria dachu budynku: pochyły, wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20°-45°;
    - 5) kolorystyka i pokrycie dachu budynku: pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
  4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem MN:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 140 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 8 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
  5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem MN: 140 m<sup>2</sup>.
  6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem MN:
    - 1) zasady sytuowania, gabaryty i forma ogrodzeń:
      - a) ogrodzenie działki budowlanej od strony drogi należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu,
      - b) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,6 m od poziom terenu,
      - c) stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle,
      - d) maksymalna wysokość cokołu ogrodzenia: 0,4 m od poziom terenu,
      - e) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych;
    - 2) zasady sytuowania, gabaryty i forma tablic i urządzeń reklamowych:
      - a) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących oraz wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych,
      - b) dopuszcza się umieszczanie szyldu na elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem użytkowym, ustalając następujące zasady:
        - łączna powierzchnia szyldu nie może być większa niż 4 m<sup>2</sup>,
        - szyld na budynku nie może deformować jego bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych,
        - maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce budynku nie może przekraczać wysokości attyki.
  7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
    - 1) 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie;
    - 2) 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

### **§ 10**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KP: ciąg pieszy wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną, urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie oznaczonym symbolem KP.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KP: 2,0 m.
4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem KP:
  - 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
  - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnętrznych. Nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4 m.

## **Rozdział VII Przepisy końcowe**

### **§ 11**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce, uchwalonego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248, poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).

### **§12**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

### **§ 13**

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Ostrołęki