

**Uchwała Nr 479/L/2021**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 września 2021 roku**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Gomulickiego” 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 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 214/XXIII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gomulickiego” 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 Miejskiej w Ostrołęce 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gomulickiego” 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: 1000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie 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. W planie określa się teren o jednorodnym rodzaju przeznaczenia i jednorodnych zasadach zagospodarowania, którego zasięg wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren o przeznaczeniu: zabudowa usługowa oznaczony symbolem **U**.
3. 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) wymiarowane odległości w metrach;
  - 5) symbol przeznaczenia terenu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta w Ostrołęce wpisana do rejestru zabytków;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu klasztornego Benedyktynów wpisana do rejestru zabytków;
  - 3) strefa ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej nawarstwień kulturowych na obszarze Starego Miasta wpisana do rejestru zabytków;
  - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 5) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
  - 6) wymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

### § 3

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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 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 do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice 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;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 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 powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 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

Ilekość w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się głównie wjazd lub wejście na działkę;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, nadwiesz, okapów, gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, elementów termomodernizacji budynków oraz elementów wejścia do budynku, w szczególności schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, dojazdów, stanowisk postojowych i dojeżdżających pieszych;
- 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, w tym archiwów, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu to jest symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

## Rozdział II

### Przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

#### § 5

Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U** – zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojeżdżającymi, obiektami małej architektury.

W terenie oznaczonym symbolem **U** ustala się usługi administracji lub wymiaru sprawiedliwości, w tym sądów, oraz związane z tą działalnością obiekty biurowe.

Teren oznaczony symbolem **U** ustala się terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

W terenie oznaczonym symbolem **U** zakazuje się lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 6

1. Ustala się **warunki i wskaźniki zagospodarowania** w obszarze planu:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę, w tym rozbudowę lub nadbudowę, budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0 na działce budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej.

2. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy** w obszarze planu:

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli: 15 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
- 3) geometria dachu budynków: dachy pochyłe dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;
- 4) kolorystyka elewacji budynków:
  - a) na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru,
  - b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw na fragmentach ścian budynków 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) pokrycie i kolorystyka dachów pochyłych: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni i brązu.

### **Rozdział III**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**

##### **§7**

1. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** w obszarze planu:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 45,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych położonych poza granicami planu: od 80° do 100°.
2. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w obszarze planu: 3000 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 1 i 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§ 8**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, za wyjątkiem działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
  - 1) wskazuje się zasady odprowadzania 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.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie §10 ust. 8 – 9.
5. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3.
6. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym ładu przestrzennego, ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie §6.

### **Rozdział V**

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

##### **§ 9**

1. Wskazuje się, że:
  - 1) obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta w Ostrołęce wpisanej do rejestru zabytków – nr rejestru A-440;
  - 2) fragment obszaru planu, wskazany na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu klasztornego Benedyktynów wpisanej do rejestru zabytków – nr rejestru A-384;
  - 3) obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej nawarstwień kulturowych na obszarze Starego Miasta wpisanej do rejestru zabytków – nr rejestru 320.

2. Wskazuje się, że dla stref wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział VI**

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

#### **§ 10**

1. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 250 mm zlokalizowany w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną DN 200 mm zlokalizowaną w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu.
4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej DN 200 mm zlokalizowaną w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu.
5. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu oraz istniejącą sieć gazową DN 100 mm zlokalizowaną w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu. Wskazuje się, że sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, prowadzonych wzdłuż ulic poza obszarem planu i w jego obszarze, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
8. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu oraz istniejące przewody ciepłownicze DN 80 mm, zlokalizowane w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu.
9. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
10. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych.
11. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 11**

1. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych zlokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji: 1 stanowisko na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
2. Ustala się minimalny udział stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 5% stanowisk wymaganych w ust. 1.
3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów zlokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji: 3 stanowiska.

## **Rozdział VII**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 12**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce przyjętego uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80, poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.).

**§ 13**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 14**

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