

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr 409/XLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce, zmienionej uchwałą Nr 436/XLV/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2021 r. 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 1
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce, zwany dalej planem.

§ 2

1. Granice planu określa uchwała Nr 409/XLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce, zmieniona uchwałą Nr 436/XLV/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2021 r.
2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2.
4. 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.
5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 4 do uchwały.
6. Załącznik Nr 1 obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
 - 1) granicy planu;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) zwymiarowanych odległości w metrach;
 - 5) oznaczeń przeznaczenia terenu.
7. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w: ust. 6, mają charakter informacyjny.

§ 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 krajobrazu;
- 5) 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 do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów 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;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

Ilkroć 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;
- 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, okapów, gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, oraz elementów wejścia do budynku – schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) wysokości zabudowy – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych, zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

§ 5

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

Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KPJ – ciąg pieszo-jezdny.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

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) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - 1) obszar w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, chronionego na podstawie przepisów odrębnych;
 - 2) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczenia emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie § 9 ust 1 pkt. 12).
5. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział 5 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 8

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale 8 niniejszej uchwały.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.
2. 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;
 - 2) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
 - 3) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 4) 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;
 - 5) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
 - 6) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
 - 7) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 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;
 - 9) dopuszcza się uzupełnienie zasilania energią elektryczną oraz ciepło wytwarzane ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100 kW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 1;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o istniejący gazociąg DN 110 mm znajdujący się w ulicy Wrześniowej i w ulicy Piotra Wysockiego oraz o stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowaną poza granicami planu;
 - 11) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - 13) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 7

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 10

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

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe

§ 11

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych oraz budynków garażowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 3) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 4) obiektów małej architektury;
 - 5) zieleni.
3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
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: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,75;
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej, zwróconych ścianą bez okien i drzwi, w zbliżeniu do tej granicy lub bezpośrednio na tej granicy w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 4 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 3 z ostatnią 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 nieprzekraczające 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 20° -45°;
 - 7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalne powierzchnie działek – 600 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m².
8. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 i ust. 8 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
9. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
 - 1) minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KPJ.

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni.
3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zakaz grodzenia terenu od strony ulicy Wrześniowej i ulicy Piotra Wysockiego.

Rozdział 9 Ustalenia końcowe

§ 13

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce oraz uchwały Nr 406/XLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 15

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