

UCHWAŁA NR 636/LXIX/2022

RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Przy Czeczotce" 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Przy Czeczotce" w Ostrołęce.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie "Przy Czeczotce", przy ul. Bohaterów Westerplatte.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Przy Czeczotce" w Ostrołęce", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Dział I Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wskazano w uchwale Nr 439/XLV/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Przy Czeczotce" w Ostrołęce, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono przeznaczenie;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) wysokości zabudowy - w odniesieniu do budynków 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;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane

w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;

- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) teren zieleni;
- 6) tereny z dopuszczeniem lokalizacji instalacji fotowoltaicznych oraz granice strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu;
- 7) wymiary (podane w metrach).

§ 6. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 6) zasad kształtowania krajobrazu.

Dział II Przepisy szczegółowe Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z.

§ 8. Linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. W przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, zabudowę w granicach stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów należy sytuować w sposób, który nie będzie powodował istotnego ograniczenia dostępności promieniowania słonecznego do instalacji fotowoltaicznych.

2. Przez lokalizację zabudowy w sposób istotnie ograniczający dostępność promieniowania słonecznego należy rozumieć taką lokalizację zabudowy, której efektem będzie spadek wydajności produkcji energii elektrycznej przez instalacje fotowoltaiczne w stosunku do jej wydajności sprzed realizacji zabudowy.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 11. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 14. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu.

Rozdział IV

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym na rysunku planu symbolem P:

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących w tym biurowych i socjalnych, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, niezbędnych dla jego prawidłowej realizacji;
- 5) dopuszcza się realizację budowli, związanych z przeznaczeniem terenu, niezbędnych dla jego prawidłowego funkcjonowania – o wysokości do 25,0 m;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 16. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 18,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 17. Dla budynków gospodarczo-garażowych realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 10,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 18. Dla budynków towarzyszących realizowanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;

- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 19. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,10.

§ 20. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 5%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 70%.

§ 21. Dla działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem P ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

§ 22. 1. Na terenie zieleni, oznaczonym na rysunkach planu symbolem Z ustala się zagospodarowanie zgodne z podstawowym przeznaczeniem.

2. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem gospodarki wodnej o parametrach dostosowanych do faktycznych potrzeb.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszorowerowych.

4. Dopuszcza się realizację budowli, związanych z przeznaczeniem terenu, niezbędnych dla jego prawidłowego funkcjonowania – o wysokości do 5,0 m

5. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem Z ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 45%.

§ 23. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. W zależności od potrzeb, dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w ilości maks. 2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej w budynku produkcyjnym, składowym lub magazynowym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali biurowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 25. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m².

Rozdział V

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 26. 1. Dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m²;

- 1) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 2) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym z tolerancją do 10° w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych.

§ 28. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych niskiego lub średniego napięcia;
- 5) energia cieplna: z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział VII

Stawki procentowe

§ 29. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w wysokości 10%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 636/LXIX/2022

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Przy Czeczotce" w Ostrołęce

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Przy Czeczotce" w Ostrołęce został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 września 2022 r. do 12 października 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 5 października 2022 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Uwagi złożone podczas dyskusji publicznej do protokołu uwzględniono w całości. Uwagi nie dotyczyły zawartości merytorycznej planu miejscowego - uwagi miały charakter porządkowy i redakcyjny, poprzez co ich uwzględnienie nie wpłynęło negatywnie na uprawnienia Właścicieli nieruchomości objętej planem miejscowym.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 26 października 2022 r. włącznie, do Urzędu Miasta Ostrołęki nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta Ostrołęki nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki zewnętrzne.