

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Róg Sienkiewicza i Czarnieckiego” 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 2023 r. poz. 40, 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, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 411/XLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Róg Sienkiewicza i Czarnieckiego” w Ostrołęce, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 719/LXXVIII/2023 r. Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Róg Sienkiewicza i Czarnieckiego” w Ostrołęce, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Granice planu określa uchwała Nr 411/XLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Róg Sienkiewicza i Czarnieckiego” w Ostrołęce.

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 – załącznik nr 4.

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 rysunkach planu, niewymienione w ust. 5, 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 przesłanek:
- 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.** Ilekróć 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, gzymsu 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) 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) 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;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

## **Rozdział 2 Przeznaczenie terenów**

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

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

- 1) MWU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa;
- 2) U – zabudowa usługowa,
- 3) KDL – drogi publicznej klasy lokalnej,
- 4) KPJ – ciągi pieszo-jezdne.

## **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. 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) 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.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczenia emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 9 ust. 2 pkt. 12).

6. 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. 1.** 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 drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL oraz 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 nowo projektowanej 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 100kW, 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 150 mm znajdujący się w ulicy Henryka Sienkiewicza, oraz o stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowane 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, w tym w oparciu o istniejące przewody zaopatrzenia w ciepło zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem MWU, lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu lub energii elektrycznej;
- 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 MWU:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami lub budynków usługowych.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni.

4. 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 za wyjątkiem tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

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: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,5;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) 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;
- 8) zakazuje się grodzenia nieruchomości od strony ul. Henryka Sienkiewicza.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 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 nieprzekraczających 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 20°-45° lub w formie dachów płaskich;
- 5) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości.

7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek – 250 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 250 m<sup>2</sup>.

9. 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 oraz infrastruktury komunikacyjnej.

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

- 1) minimum trzy miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny, z zastrzeżeniem pkt. 2), przy czym dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się dotychczasową liczbę miejsc parkingowych;
- 2) w przypadku wydzielenia funkcji usługowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub realizacji budynków usługowych ustala się minimum – 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkalna jednorodzinna realizowana powyżej pierwszej kondygnacji budynku. Powierzchnia użytkowa funkcji mieszkalnej nie może przekraczać 49% łącznej powierzchni użytkowej budynku.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni.

4. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz za wyjątkiem tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

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: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,5;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) zakazuje się grodzenia nieruchomości od strony ul. Henryka Sienkiewicza.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 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 nieprzekraczających 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) zadanie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich;

5) dla zadań innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek – 482 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 482 m<sup>2</sup>.

9. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 i 8 pod zarządzenia infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

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

- 1) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się dotychczasową liczbę miejsc parkingowych;
- 2) w przypadku wydzielenia funkcji mieszkalnych ustala się minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDL.**

1. Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Teren stanowi poszerzenie ul. Króla Władysława Jagiełły znajdującej się poza granicami planu.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) obiektów małej architektury;
  - 3) zieleni.

4. 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.

5. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

6. Teren KDL zapewnia powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

**§ 14.** Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KPJ.

1. Przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny.
2. Teren stanowi poszerzenie ul. Jana Skrzetuskiego znajdującej się poza granicami planu.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) obiektów małej architektury;
  - 3) zieleni.

4. 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.

5. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 9** **Ustalenia końcowe**

**§ 15.** 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.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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

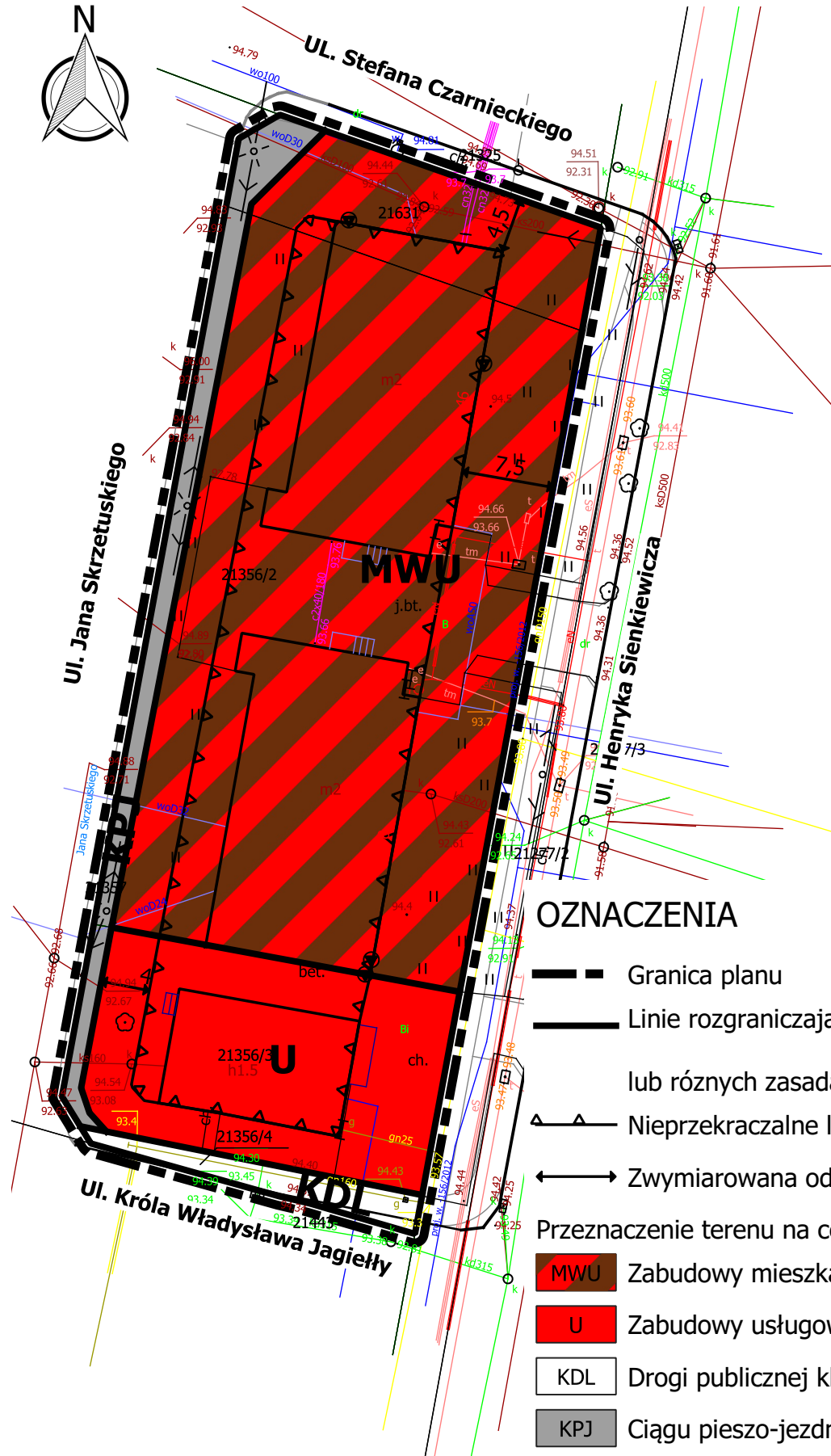


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "RÓG SIENKIEWICZA I CZARNECKIEGO" W OSTROŁĘCE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....RADY MIASTA OSTROŁĘKI Z DNIA.....

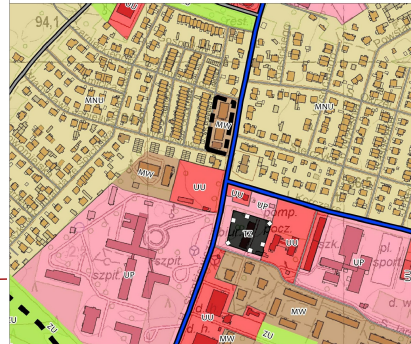
Skala 1:500

10 0 10 20 m



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI

--- GRANICA PLANU



### LEGENDA

**KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usług publicznych, w tym usług oświaty i sportu
- tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- tereny zabudowy produkcyjnej/techniczno-usługowej
- tereny infrastruktury technicznej i komunikacji
- tereny zieleni urządzonej
- tereny zieleni urządzonej w formie bulwarów
- tereny rodzinnych ogrodów działkowych
- tereny cmentarzy
- teren lasu miejskiego
- tereny leśne w tym dolesienia
- tereny rolne i zieleni naturalnej
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- tereny komunikacji kolejowej

**TERENY KOMUNIKACJI**

- drogi inżynierskiego układu komunikacyjnego
- drogi głównego układu komunikacyjnego
- drogi podstawowego układu komunikacyjnego
- drogi uzupełniającego układu komunikacyjnego
- schemat planowanych dróg
- linie kolejowe

## OZNACZENIA

- Granica planu
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - Zwymiarowana odległość w metrach
- Przeznaczenie terenu na cele
- MWU Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
  - U Zabudowy usługowej
  - KDL Drogi publicznej klasy lokalnej
  - KPJ Ciągu pieszo-jezdnego

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ..... r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH  
UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO REJONU „RÓG SIENKIEWICZA I CZARNIECKIEGO”  
W OSTROŁĘCE.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Róg Sienkiewicza i Czarnieckiego” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 2 grudnia do 23 grudnia 2021 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 13 grudnia 2021 r. w trybie zdalnym z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 7 stycznia 2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi do przedmiotowego planu.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ..... r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

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

Zmiana planu dotyczy regulacji sposobu zagospodarowania niewielkiego terenu, na którym nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych oraz nowej, publicznej infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ..... r.

## **MPZP Czarnieckiego.gml**

**Zbiór danych przestrzennych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Róg Sienkiewicza i Czarnieckiego” w Ostrołęce**

**Uzasadnienie do uchwały Nr ..... Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ..... 2023 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Róg Sienkiewicza i Czarnieckiego” w Ostrołęce**

## **1. Podstawa prawna**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

## **2. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – w planie ustalono przeznaczenia terenu w § 5, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

**Walory architektoniczne i krajobrazowe** – w planie określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz zasady kształtowania krajobrazu w § 6 planu.

**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – w planie, w szczególności w § 7, wprowadzono ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską.

**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – w planie nie wprowadzono ograniczeń, które mogłyby dotyczyć osób ze szczególnymi potrzebami. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub planie województwa.

**Walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Niemniej jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki, dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, mają na względzie optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.

**Prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, m.in.: poprzez ustalenia, co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy. W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

**Potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje niewielki obszar i jest mało istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – w § 9 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewni udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.

**Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga. Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu” – wymagane odpowiednimi przepisami.

**Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

- ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich,
- określenie parametrów zabudowy,
- zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

**Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Zgodnie z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ostrołęki, określonym w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Ostrołęki, przyjętej uchwałą Nr 434/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 grudnia 2017 r., jako obszar możliwych prac planistycznych określono całe miasto Ostrołęka.

Plan obejmuje niewielki obszar o ograniczonym znaczeniu dla lokalnej społeczności. Potrzeby uniwersalnego projektowania będą uwzględniane na etapie budowy nowych budynków w miarę potrzeb. W planie nie wprowadzono żadnych ograniczeń dla osób ze specjalnymi potrzebami.

**Wpływ na finanse publiczne** – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie planu będzie miało znikomy wpływ na budżet miasta.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia. Uchwalenie tego planu przyczyni się do lepszego wykorzystania obszaru oraz zachowania ładu przestrzennego w jego granicach.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie przez Radę Miasta Ostrołęka niniejszej uchwały jest uzasadnione.