

**UCHWAŁA NR 733/LXXXIII/2023**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 25 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I"**  
**w Ostrołęce - etap I**

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.) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap I.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie al. ks. Jerzego Popiełuszki - Osiedle Centrum.

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 "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap I", 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 opracowania określono na podstawie uchwały Nr 365/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce, zmienionej uchwałą Nr 623/LXVIII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce (w zakresie dopuszczenia etapowania prac planistycznych i obejmuje obszar objęty etapem I), w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 linią rozgraniczającą, dla którego określono przeznaczenie;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, które określają 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;
- 6) 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 zabudowy usługowej;
- 5) wymiary (podane w metrach).

§ 6. Ze względu 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) 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,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 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 teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§ 8. Linie 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. Ustala się wykańczanie elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego.

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

**§ 12.** Dla terenu zabudowy usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział IV**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 13.** Na terenie zabudowy usługowej:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się realizacji szpitali, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów opieki społecznej;
- 4) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z realizacją przeznaczenia podstawowego;
- 5) dopuszcza się realizację budowli, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu - o wysokości do 8,0 m;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 14.** Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 9,0 m;
- 2) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku lub nad częścią załadunkową o innym kącie nachylenia niż wyżej określone.

**§ 15.** Dla budynków towarzyszących ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 7,0 m;
- 2) dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych lub pokrycia dachu nad wejściem do budynku lub nad częścią załadunkową o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

**§ 16.** Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00.

**§ 17.** Dla działki budowlanej ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 50%.

**§ 18.** Dla działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%.

**§ 19.** Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** 1. Ustala się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

2. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację minimum 2 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

**§ 21.** Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział V**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 22. 1.** Dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;

- 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.

3. Dopuszcza się scalanie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział VI**

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

**§ 23.** Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących oraz projektowanych dróg publicznych poza obszarem opracowania.

**§ 24. 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: do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 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: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi lub 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**

§ 25. 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**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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

**Przewodniczący**  
**Rady Miasta Ostrołęki**

**Wojciech Zarzycki**

**Załącznik Nr 2 do uchwały  
Nr 733/LXXXIII/2023  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 25 maja 2023 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap I**

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 "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap I został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.03.2023 r. do 12.04.2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 27.03.2023 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji publicznej nie wniesiono uwag.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 26.04.2023 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.

**Załącznik Nr 3 do uchwały  
Nr 733/LXXXIII/2023  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 25 maja 2023 r.**

**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 z Unii Europejskiej.

**Załącznik Nr 4 do uchwały  
Nr 733/LXXXIII/2023  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 25 maja 2023 r.**

**Dane przestrzenne o obiekcie**

Rada Miasta Ostrołęki na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.