Uchwała Nr 752/LXXXV/2023
Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 lipca 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Ostrowska" 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.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 437/XLV/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ostrowska" 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 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 I
Przepisy ogólne
§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ostrowska" 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: 1 000.
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 ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i za0gospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

§2

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 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;
   6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
   8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   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 linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci

szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

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 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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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;
   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, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
   8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
   10) 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;
   11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych**.**

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) zwymiarowane odległości w metrach;
   5) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
   6) symbole przeznaczenia terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
   1) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu.

§4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0^{O} do 12^{O};
2) **froncie działki –** należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
3) **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;
4) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu o nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin oraz retencję wód opadowych

i roztopowych, a także 50% powierzchni tarasów, stropodachów oraz innych powierzchni z taką nawierzchnią o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na gruncie;

5) **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;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, to jest symbolem literowym, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział II
Przeznaczenie terenów
§5

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
   2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MNU;**
   3) teren zabudowy usługowej – **U**;
   4) teren drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;
   5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD;**
   6) teren komunikacji – parkingu miejskiego – **KDP**.
3. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem literowym KDD.
4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem KDG.
5. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu.

Rozdział III
Zasady kształtowania krajobrazu
§6

1. Ustala się lokalizację budynków:
   1) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   2) z uwzględnieniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w §8;
   3) przy granicy sąsiedniej działki budowlanej – zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
   2) budowli z zakresu urządzeń technicznych łączności publicznej i przesyłu energii: 70 m;
   3) pozostałej zabudowy nie wymienionej w pkt 1-2: 12 m.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
   1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
   2) 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,
   3) na budynkach usługowych dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w pkt 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
   1) mieszkalnych jednorodzinnych: dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25^{O} do 45^{O};
   2) pozostałych, niewymienionych w pkt 1:
      a) dachy płaskie,

b) dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12^{O} do 45^{O}.

5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
   1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
   2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub ciemnej zieleni.

Rozdział IV
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu
§7

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu, w tym łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z 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;
   3) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczenia emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie §11 ust. 9–10.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
   1) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami:
      a) MN jako terenu „pod zabudowę mieszkaniową”,
      b) MNU jako terenu „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”
      – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska;
   2) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe.
6. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, zgodnie z §8 i rysunkiem planu.
7. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
8. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym ładu przestrzennego, ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział V
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy
§8

Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione, w tym lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem, wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

Rozdział VI
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
§9

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalną powierzchnię działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:
   1) drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §12 ust. 3;
   2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział VII
Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych
§10

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
   1) pod drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §12 ust. 3;
   2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
   3) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

Rozdział VIII
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
§11

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz ich budowy na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami literowymi KDG i KDD**.**
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg publicznych.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane poza obszarem planu w ulicach Bohaterów Warszawy, Księdza Stanisława Pędzicha, Magnoliowej.
4. Ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną o średnicy od 160 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane poza obszarem planu w ulicach Ostrowskiej, Bohaterów Warszawy, Księdza Stanisława Pędzicha, Magnoliowej.
5. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów i rowów chłonnych oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane poza obszarem planu w ulicach Ostrowskiej, Bohaterów Warszawy, Księdza Stanisława Pędzicha.
6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe zlokalizowane poza obszarem planu w ulicach Bohaterów Warszawy, Księdza Stanisława Pędzicha, Magnoliowej. Wskazuje się, że sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych w obszarze planu i poza jego granicami.
9. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o sieć ciepłowniczą o średnicy od 50 mm oraz o elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej lub oleju opałowego.
10. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidulanych, 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.
11. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych przewodów telekomunikacyjnych i z urządzeń bezprzewodowych.
12. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IX
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
§12

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG, 1KDD i 2KDD, zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych, o szerokości nie mniejszej niż:
    1) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m;
    2) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości do 50 m.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
    1) 2 stanowiska na mieszkanie;
    2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej usług lub powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, z wyjątkiem usług handlu;
    3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni sprzedaży usług handlu.
5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 2-3, 7 stanowisk postojowych.
6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 20% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 2-3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział X
Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości
§13

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

Rozdział XI
Przepisy szczegółowe
§14

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze wraz

z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, obiektami małej architektury.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w terenie wymienionym w ust. 1 zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
   1) motoryzacyjne typu lakiernie, warsztaty samochodowe;
   2) handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
   3) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
   4) logistyki i magazynowania towarów;
   5) wymagających placów składowych lub bazy pojazdów transportu towarowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
   1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej, minimalna odległość między budynkami mieszkalnymi zrealizowanymi w formie zabudowy bliźniaczej obejmującej 2 segmenty budynku: 6 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
   3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
   4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 na działce budowlanej;
   5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej;
   6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
   7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionych w ust. 1:
   1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m;
   3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 80^{O} do 100^{O}.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 600 m² pod segment w zabudowie bliźniaczej.

§15

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MNU:**
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze;
   2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe,

   – wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w terenie wymienionym w ust. 1 zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
   1) motoryzacyjne typu stacje paliw, lakiernie, warsztaty samochodowe;
   2) handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
   3) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
   4) logistyki i magazynowania towarów;
   5) wymagających placów składowych lub bazy pojazdów transportu towarowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
   1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej, minimalna odległość między budynkami mieszkalnymi zrealizowanymi w formie zabudowy bliźniaczej obejmującej 2 segmenty budynku: 6 m, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
   3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
   4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 na działce budowlanej;
6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej;
7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
8) maksymalna wysokość budynków garażowych: 5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
9) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
   1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m;
   3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 80^O do 100^O.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 pod segment w zabudowie bliźniaczej.

§16

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U** - zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z towarzyszącymi drogami i dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych położonych na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług, bez przesądzenia ich profilu, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
   1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
   2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
   3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4 na działce budowlanej;
   4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3 na działce budowlanej;
   5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
   6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
   1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
   3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70^O do 110^O.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m^2.

§17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDP** - komunikacja – parking miejski to jest: stanowiska postojowe naziemne wraz z towarzyszącymi drogami i dojazdami wewnętrznymi, drogami rowerowymi, dojściami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
   1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
   2) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
   1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 50^{O} do 130^{O}.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m^2.

§18

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDG –** droga publiczna klasy głównej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 zakazuje się lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§19

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD** - droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi, chodnikami, drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział XII
Przepisy końcowe

§20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§21

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

Przewodniczący
Rady Miasta Ostrołęki

Wojciech Zarzycki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "OSTROWSKA" W OSTROŁĘCE

SKALA 1:1000

0 — 50 — 100 — 150 m

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 7 — zwymiarowana odległość w metrach
- strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia

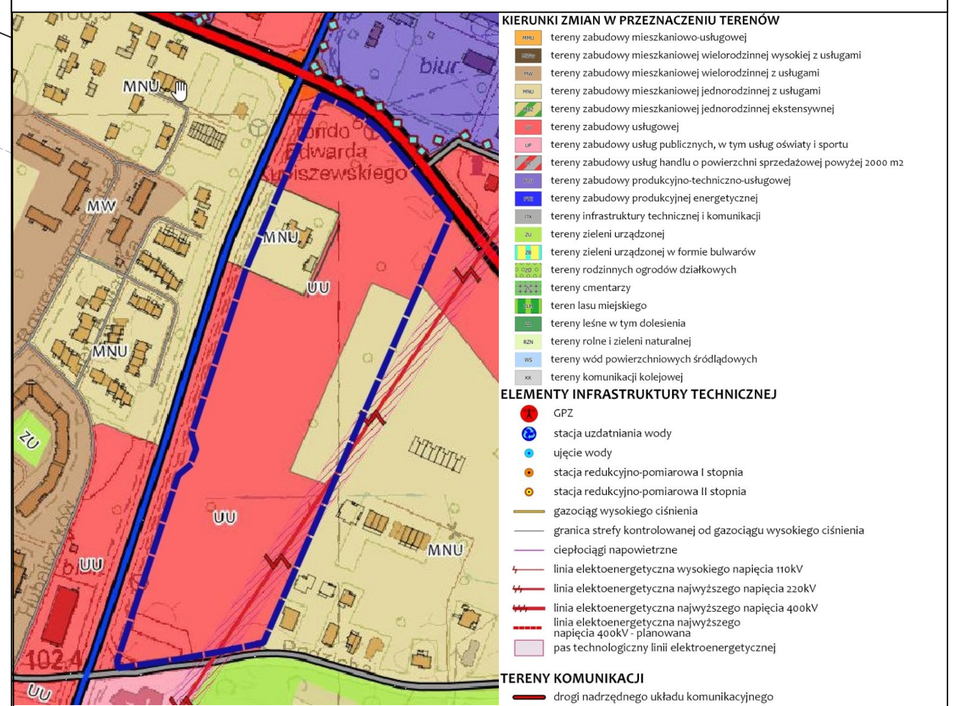
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- **MN** — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- **MNU** — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- **U** — teren zabudowy usługowej
- **KDG** — teren drogi publicznej klasy głównej
- **KDD** — teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- **KDP** — teren komunikacji - parkingu miejskiego

INFORMACJE PLANU

- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 752/LXXXV/2023
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA 27 LIPCA 2023 r.
w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "OSTROWSKA" W OSTROŁĘCE

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 752/LXXXV/2023
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 27 lipca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Miasta zał. do uchwały nr … z dnia ….	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	4.05.2023	Osoba fizyczna	Poparcie dla zaprojektowanego w wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia do 26 kwietnia 2023 r. projekcie mpzp układu dróg publicznych klasy dojazdowej i brak zgody na jego zmianę	Obszar planu	1KDD, 2KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U – teren zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w zakresie dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDD
2.	4.05.2023	Osoby fizyczne	Poparcie dla zaprojektowanego w wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia do 26 kwietnia 2023 r. projekcie mpzp układu dróg publicznych klasy dojazdowej i brak zgody na jego zmianę	Obszar planu	1KDD, 2KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U – teren zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona w części		j.w.
3.	9.05.2023	Osoby fizyczne	Poparcie dla zaprojektowanego w wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia do 26 kwietnia 2023 r. projekcie mpzp układu dróg publicznych klasy dojazdowej i brak zgody na jego zmianę	Obszar planu	1KDD, 2KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U – teren zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona w części		j.w.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
4.	9.05.2023	Osoby fizyczne	Poparcie dla zaprojektowanego w wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia do 26 kwietnia 2023 r. projekcie mpzp układu dróg publicznych klasy dojazdowej i brak zgody na jego zmianę	Obszar planu	1KDD, 2KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U – teren zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona w części		j.w.
5.	10.05.2023	Osoby fizyczne	Poparcie dla zaprojektowanego w wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia do 26 kwietnia 2023 r. projekcie mpzp układu dróg publicznych klasy dojazdowej i brak zgody na jego zmianę	Obszar planu	1KDD, 2KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U – teren zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona w części		j.w.
6.	10.05.2023	Osoby fizyczne	Poparcie dla zaprojektowanego w wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia do 26 kwietnia 2023 r. projekcie mpzp układu dróg publicznych klasy dojazdowej i brak zgody na jego zmianę	Obszar planu	1KDD, 2KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U – teren zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona w części		j.w.
7.	10.05.2023	Osoba fizyczna	Poparcie dla zaprojektowanego w wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia do 26 kwietnia 2023 r. projekcie mpzp układu dróg publicznych klasy dojazdowej i brak zgody na jego zmianę	Obszar planu	1KDD, 2KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U – teren zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona w części		j.w.

Załączniki:

- uwagi zamieszczone w wykazie

.....

Prezydent Miasta Ostrołęki

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 752/LXXXV/2023
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 27 lipca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE 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 (Dz.U z 2023 r. poz. 977) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ostrowska" w Ostrołęce obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenów dróg publicznych klasy dojazdowej wyznaczonych planem, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1 ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §1 ust. 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych, przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;
2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;
3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4.

1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr 752/LXXXV/2023
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 27 lipca 2023 r.

Dane przestrzenne

Rada Miasta Ostrołęki na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.