

**UCHWAŁA NR ...  
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia .... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KMP” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz z uchwałą Nr 807/XC/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KMP” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętego uchwałą Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy ogólne**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „KMP” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
  - 2) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
  - 5) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

**§2.**

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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) 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.

**§3.**

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) wymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów;

- 6) strefa zieleni urządzonej.

#### §4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 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 budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem:
  - a) balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra,
  - b) części podziemnych budynku,
  - c) elementów termomodernizacji,
  - d) zewnętrznych części budynków takich jak: schody, podesty, zadaszenia i pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- 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) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające przeznaczenie terenu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 7) **stanowisku postojowym** - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu, w wiatach lub w budynku.

## Rozdział II

### Przeznaczenie szczegółowe

#### §5.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren oznaczony symbolem **UB**: usług bezpieczeństwa i porządku publicznego to jest budynki usługowe zgodne z przeznaczeniem terenu wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Teren oznaczony symbolem UB ustala się terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

#### §6.

1. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:
  - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,4;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
  - 6) maksymalna wysokość budynków usługowych i budowli: 14 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 10 m;
  - 8) geometria dachów budynków: płaskie;
  - 9) kolorystyka elewacji budynków:
    - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 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)–b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.

#### §7.

##### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu oraz parkingów, garaży lub zespołów parkingów;
- 2) wskazuje się odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 3) wskazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 4) ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii zgodnie z §9 ust. 8–9;
- 5) nakazuje się kształtowanie zieleni urządzonej w strefie zieleni urządzonej, określonej na rysunku planu, na powierzchni co najmniej 60% tej strefy.

#### §8.

##### 1. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70° do 110°.
2. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:** 2000 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 1–2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### §9.

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących **sieci i urządzeń infrastruktury technicznej** oraz budowy nowych.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz miejskie ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w obszarze planu.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane w obszarze planu.
4. W zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub ogrodów deszczowych;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu, z uwzględnieniem obowiązku podczyszczania tych wód wskazanego w §7 pkt 3. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm.
5. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane poza obszarem planu;
  - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:
  - 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,23 kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące podziemne sieci elektroenergetyczne zlokalizowane w obszarze planu;

- 2) indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 9.
8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną z:
  - 1) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zlokalizowanej w obszarze planu w oparciu o urządzenia i instalacje sytemu ciepłowniczego wytwarzające ciepło usytuowane poza obszarem planu;
  - 2) indywidualnych instalacji odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 9;
9. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
  - 1) niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW;
  - 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
  - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
  - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§10.**

1. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
2. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko postojowe na każde wymagane w ust. 1, 15 stanowisk postojowych.
3. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 1 w granicach działki budowlanej.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 1 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 5 stanowisk na budynek usługowy.

#### **§11.**

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

### **Rozdział III Przepisy końcowe**

#### **§12.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

#### **§13.**

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