

UCHWAŁA NR 28/V/2024
RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 20 czerwca 2024 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, z późn. zm.) 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) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa zieleni urządzonej.

§4.

Ilekroć 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) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi terenu 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, dojściami, 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 m²;
 - 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 m².
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 ciepłą z:
 - 1) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zlokalizowanej w obszarze planu w oparciu o urządzenia i instalacje systemu 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 m² 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.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ostrołęki**

Wojciech Zarzycki

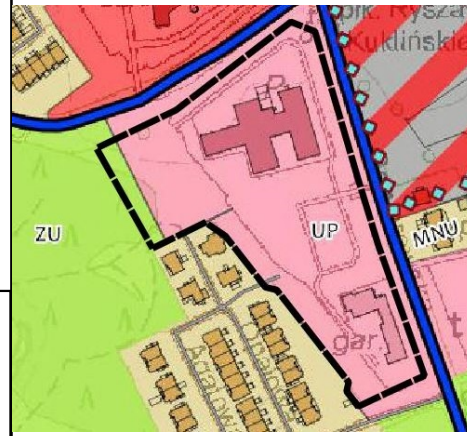
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 28/V/2024
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.
w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO REJONU "KMP" W OSTROŁĘCE**

SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ
PREZYDENTA MIASTA OSTROŁĘKI

**WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKA**



— Granica obszaru objętego planem

TERENY KOMUNIKACJI

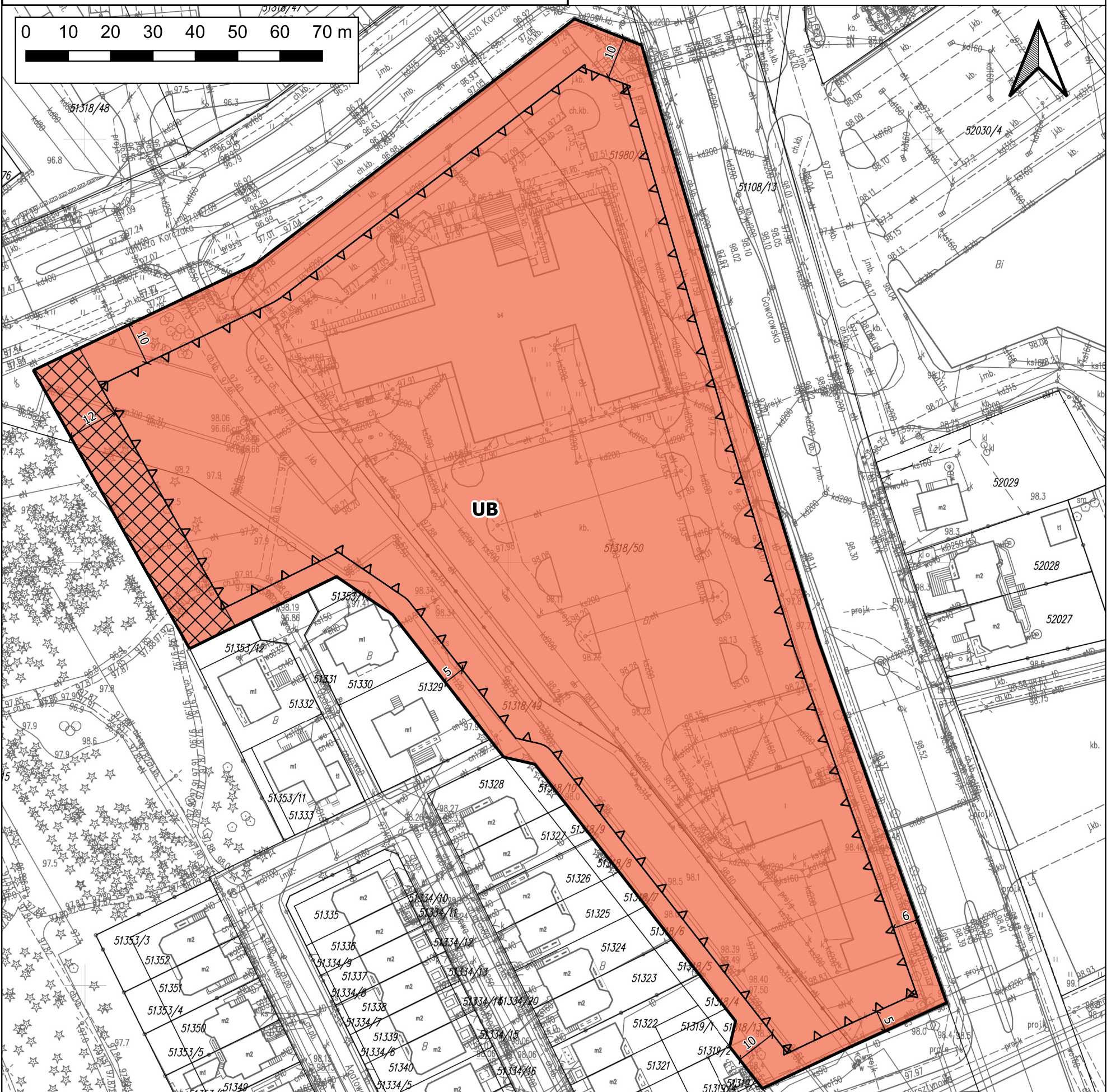
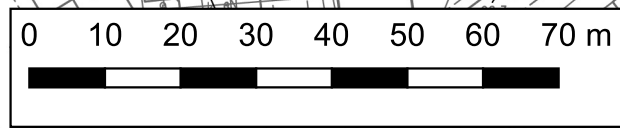
- drogi nadrzędne układu komunikacyjnego
- drogi głównego układu komunikacyjnego
- drogi podstawowego układu komunikacyjnego
- drogi uzupełniającego układu komunikacyjnego
- - - schemat planowanych dróg
- - - - linie kolejowe

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej z usługami
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
 - tereny zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy usług publicznych, w tym usług oświaty i sportu
 - tereny zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²
 - tereny zabudowy produkcyjno-techniczno-usługowej
 - tereny zabudowy produkcyjnej energetycznej
 - tereny infrastruktury technicznej i komunikacji
 - tereny zieleni urządzonej
- granice obszarów z dopuszczeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW a także ich strefy ochronne

LEGENDA - USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- ↔ 7 Zwymiarowane odległości w metrach
- Strefa zieleni urządzonej
- UB** Przeznaczenie terenu: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego



Załącznik nr 2
do uchwały Nr 28/V/2024
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 20 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KMP” w Ostrołęce był poddany konsultacjom społecznym, w tym zbierano uwagi do projektu planu w dniach od 14 maja do 12 czerwca 2024 r. W ww. okresie **nie wpłynęły uwagi dotyczące projektu planu.**

**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, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ust. 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), 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 „KMP” w Ostrołęce obejmują budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji.

§ 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 uchwała 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 28/V/2024
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 20 czerwca 2024 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, z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.