

**UCHWAŁA NR 64/XI/2024
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce – etap III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609, 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 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 619/LXVIII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce zmienionej uchwałami: Nr 808/XC/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 listopada 2023 r., Nr 22/IV/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 23 maja 2024 r. 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” – etap III w Ostrołęce, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000.
2. 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.

§ 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) przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- 1) Obszar znajdujący się w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska".
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4.

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;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) 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;
 - 7) granice i sposób 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;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.
2. Plan, ze względu na brak występowania przesłanek do ich ustalenia, nie zawiera:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturalnego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

Ilekość 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych 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;
- 3) 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;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°.
- 5) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach inny niż dach płaski.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 6.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) U – teren usług;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) KDL – teren dróg lokalnych;
- 8) KDD – teren dróg dojazdowych.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 7.

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.
3. 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.

4. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.
5. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych i zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem **MN**, **MNW**, **MNS**, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenu **MN-U** jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8.

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) instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
 - 2) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) obiektów oraz urządzania terenu związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - 4) złomowisk.
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) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych niepowodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniami emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 14 ust 3 pkt. 11).
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.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej ani tereny i obiekty objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych. Roboty ziemne należy realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Granice i sposoby 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.

§ 10.

1. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 3) tereny górnicze;
 - 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
2. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych wyznacza się następujące parametry działek:
 - 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – 600 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MNS – 320 m²,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U – 500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 16 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNW – 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MNS – 8 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U – 16 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 70° do 110°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchniach innych niż w ust. 2 w celu lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 12.

Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Zabudowę i zagospodarowanie w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci oraz przy zachowaniu wymaganych odległości.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 14.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR, a także dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu a bezpośrednio przyległych do jego obszaru.
2. W przypadku wydzielenia dojazdów do nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, sytuowanie nowej zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od granicy działki wydzielonego dojazdu. Szerokość wydzielonego dojazdu nie może być mniejsza niż 8 m, jeżeli jego długość nie przekracza 30 m, oraz nie mniejsza niż 10 m, jeżeli jego długość wyniesie powyżej 30 m. W przypadku wydzielenia dojazdu nieprzelotowego, na końcu dojazdu należy wydzielić plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9 m lub o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.
3. 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) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej lub nowo projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 3) 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;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
 - 5) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
 - 6) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 7) 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 oraz z istniejących i projektowanych sieci średniego napięcia;
 - 8) dopuszcza się uzupełnienie zasilania energią elektryczną oraz ciepło wytwarzane ze źródeł odnawialnych, przez mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 pkt 1;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie funkcjonującego systemu gazowniczego, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 10) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu lub energii elektrycznej;
 - 12) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 10.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 15.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNW, MNS, MN-U, U na poziomie 30%;
- 2) na pozostałych terenach – 0%.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe

§16.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN.**

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie wykluczone: zabudowa szeregowa.
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) altan, wiat i 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 tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 5) 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 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) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

6) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;

7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

8. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

9. Ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

§ 17.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**.

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 3) altan, wiat i obiektów małej architektury;
 - 4) zieleni.
3. 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.
4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;
5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 6m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
 - 5) 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 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) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
 - 6) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
 - 7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².
7. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 6 pod

urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

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

- 1) minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MNS**.

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 3) altan, wiat i obiektów małej architektury;
 - 4) zieleni.
3. Ustala się maksymalną liczbę segmentów tworzących jeden szereg zabudowy: 5.
4. Ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych.
5. 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.
6. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
7. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość wiat i altan – do 5 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - 5) 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 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) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

- 6) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- 7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 320 m²,
9. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane ust. 8 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
10. Ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
11. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**.

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Przeznaczenie wykluczone: zabudowa szeregowa.

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) altan, wiat i 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 tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 6 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 5) 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 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) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 6) zadanie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- 7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².
8. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
9. Ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

§ 20.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1U**.

- 1. Przeznaczenie: teren usług.
- 2. Przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego
- 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 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 - 0,3;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
 - 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 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) 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 lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 15°-45°;
 - 5) ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m².
8. Ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
9. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR.**

1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) zieleni.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KDL, 2KDL.**

1. Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) zieleni.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KDD, 2KDD.**

1. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) zieleni.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 12. Ustalenia końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 25.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Ostrołęki**

Wojciech Zarzycki

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU „OSIEDLE STACJA” W OSTROŁĘCE – ETAP III

Projekt miejscowego planu zagospodarowania **przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” – etap III w Ostrołęce**, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca do 16 sierpnia 2024 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 12 sierpnia 2024 r., a uwagi można było składać do dnia 30 sierpnia 2024 r. Do projektu planu wniesiono uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” – etap III w Ostrołęce

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	28.08.2024 r.	Karczma Wielka Lipa Inwestycje Budowlane Anna Strzelczyk	1. Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,	60652/19	MNW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	1. Uwaga nieuwzględniona – teren objęty uwagą położony jest wśród innych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz od północy graniczy (w projektowanym planie) przez drogę z terenami zieleni parkowej a dalej z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest terenem, który kontynuuje rozwój zabudowy jednorodzinnej o mniej intensywnym charakterze niż ma to miejsce na południe od ul. Wiejskiej. Wobec powyższego stworzenie enklawy zabudowy szeregowej o dużo wyższej intensywności niż tereny przyległe będzie zaburzeniem kompozycji przestrzennej oraz zapoczątkowanych trendów rozwoju tej części miasta. Wobec czego będzie sprzeczne z podstawowymi założeniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wskazuje, że podstawowymi elementami planowania jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Ponadto, co również wybrzmiało w uwadze, przedmiotowy teren w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną. Wobec czego dokładnie wpisuje się w założenia kierunkowe dokumentu strategicznego.

2	28.08.2024 r.	ISBUD ŁATYFOWICZ	1. Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej. 2. Zmiana zakresu opracowania planu w celu dostępu do drogi publicznej.	60652/20	MNW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca KR – drogi wewnętrzne,	1. Uwaga nieuwzględniona – teren objęty uwagą położony jest wśród innych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz od północy graniczy (w projektowanym planie) przez drogę z terenami zieleni parkowej a dalej z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest terenem, który kontynuuje rozwój zabudowy jednorodzinnej o mniej intensywnym charakterze niż ma to miejsce na południe od ul. Wiejskiej. Wobec powyższego stworzenie enklawy zabudowy szeregowej o dużo wyższej intensywności niż tereny przyległe będzie zaburzeniem kompozycji przestrzennej oraz zapoczątkowanych trendów rozwoju tej części miasta. Wobec czego będzie sprzeczne z podstawowymi założeniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wskazuje, że podstawowymi elementami planowania jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Ponadto, co również wybrzmiało w uwadze, przedmiotowy teren w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrofeki jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną. Wobec czego dokładnie wpisuje się w założenia kierunkowe dokumentu strategicznego. 2. Zgodnie z orzecnictwem oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej należy rozumieć w sposób szeroki, w tym również przez drogi wewnętrzne lub służebności gruntowe. Ponadto zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 93 ust 3) nie jest możliwe wydzielenie działki bez dostępu do drogi publicznej. Wobec czego przedmiotowe działki jeszcze przed powstaniem planu musiały mieć zapewniony taki dostęp. Z kolei przedmiotowy plan zakłada dostęp działki nr 60652/20 do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną. Wobec powyższego zmiana zakresu opracowania lub zmiana kategorii zaprojektowanych dróg jest bezzasadna.
---	---------------	---------------------	---	----------	--	--

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 64/XI/2024
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 26 września 2024 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 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga co następuje:

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

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr 64/XI/2024
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 26 września 2024 r.

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 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

MPZP Stacja - Etap III.gml