

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stare Miasto” w Ostrołęce – etap I**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 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 art. 67 ust. 3 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, z późn. zm.) oraz z uchwałą Nr 620/LXVIII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stare Miasto” w Ostrołęce, zmienionej uchwałą Nr 85/XII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 17 października 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 uchwala co następuje:*

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania **przestrzennego rejonu „Osiedle Stare Miasto” w Ostrołęce – etap I**, zwany dalej planem.

**§ 2.**

1. Granica obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1, jest określona 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. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku 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 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) 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;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) 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 kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

#### **§5.**

Ilekroć 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;
- 2) 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, ganków, okapów i gzymsów

wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem że elementy te nie mogą wykroczyć poza linię rozgraniczającą terenu;

- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°;
- 4) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych - należy przez to rozumieć w szczególności: place zabaw, urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty budowlane usytuowane na wolnym powietrzu.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

### **§ 6.**

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ-UE** - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

### **§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, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych i zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem **1UZ-UE** jako terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

## **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. Teren w granicach planu nie jest położony na obszarach form ochrony przyrody.
3. Zakazuje się lokalizowania obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. 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.
6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniami emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §12 ust 2 pkt. 11).
7. 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.**

**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.**

## **§9.**

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

## **Rozdział 6.**

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

## **§10.**

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.

## **§ 11.**

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 7.**

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

## **§ 12.**

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Mazowieckiej, stanowiącej drogę publiczną, przyległej do obszaru objętego planem.
2. 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;
  - 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 lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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. Wyklucza się lokalizację urządzeń pozyskujących energię z wiatru;
  - 9) zaopatrzenie w gaz ziemny dopuszcza się z funkcjonującego systemu gazowniczego, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, poprzez przyłączenie do istniejącej lub nowo projektowanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;

- 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 czynników ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 8.**

### **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 niniejszego planu na poziomie 0%.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§14.**

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1UZ-UE**.

1. Przeznaczenie terenu – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, w tym w szczególności: garaży, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej oraz zieleni.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbiórki, przebudowy rozbudowy i nadbudowy.

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 kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;

6) dopuszcza się kondygnację podziemną.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;

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, itp.;
  - 4) zadanie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°, lub w formie dachów płaskich;
  - 5) ustala się pokrycie dachów innych niż płaskie: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.
8. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
- 1) minimum 3;
  - 2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§15.**

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

#### **§16.**

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