



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 kwietnia 2025 r.

Poz. 3846

### UCHWAŁA NR 162/XXI/2025 RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 27 marca 2025 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 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) wymiarowanie wyrażone 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 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 ład przestrzennego**

**§ 7. 1.** W granicy planu zasady ochrony i kształtowania ład 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, rozbiorę, 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 granicy 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 granicy planu nie występują:

- 1) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W granicy planu nie występują krajobrazy priorytetowe, które zostały określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Obszar w granicy 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 granicy planu ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Mazowieckiej, stanowiącej drogę publiczną, przyległej do obszaru objętego planem.

2. W granicy 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 m.in. 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. 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 kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
  - 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
  - 6) dopuszcza się kondygnację podziemną.
5. 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) zadaszenie 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.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

7. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:

- 1) minimum jedno miejsce do parkowania na każde 350 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy obiektów usługowych;
- 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.

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

**Wojciech Zarzycki**

[illegible]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 162/XXI/2025

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 27 marca 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU „OSIEDLE  
STARE MIASTO” W OSTROŁĘCE – ETAP I.**

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stare Miasto” w Ostrołęce – etap I**, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 lutego 2025 r. do 6 marca 2025 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 25 lutego 2025 r., a uwagi można było składać do dnia 20 marca 2025 r. Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono uwagę w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta. Wobec powyższego nie przedstawia się do rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 162/XXI/2025

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 27 marca 2025 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 z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga co następuje:

Plan 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 162/XXI/2025

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 27 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

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