

Projekt

z dnia 1 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Wojciechowice"
w Ostrołęce - etap II**

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 ze 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 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Wojciechowice" w Ostrołęce - etap II - zwany dalej "planem".

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie Osiedla Wojciechowice, w rejonie ul. Pięknej i ul. Wspólnej.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Wojciechowice" w Ostrołęce - etap II, opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr 650/LXXII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Wojciechowice" w Ostrołęce, zmienionej uchwałami: Nr 742/LXXXIV/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 15 czerwca 2023 r. i Nr 51/VIII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 lipca 2024 r. - i obejmuje obszar objęty etapem II, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) linii rozgraniczającej - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono przeznaczenie;
- 4) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

- 5) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, zewnętrzne klatki schodowe, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 7) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dachu stromym - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone.

§ 5. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1MW-U,
- 2) teren zieleni naturalnej lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1ZN-US.

§ 7. Linię rozgraniczającą, określoną w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru.

3. Dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w ust. 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 9. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką lub dachówką fotowoltaiczną.

§ 10. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic, przy zachowaniu przepisów szczegółowych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 14. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem 1MW-U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszanej - z zachowaniem przewagi funkcji mieszkalnej;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub o funkcji mieszanej do 18,0 m,
 - b) dla budynków usługowych do 11,5 m,
 - c) dla budynków gospodarczo-garażowych do 5,0 m,
 - d) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

2. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dla budynków o funkcji mieszanej, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do sześciu;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

3. Dla budynków usługowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

4. Dla budynków gospodarczo-garażowych, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

5. Ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 3,0;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 4,5;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,3.

§ 16. 1. Na terenie zieleni naturalnej lub usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem 1ZN-US:

- 1) dopuszcza się realizację budynków związanych z obsługą funkcji sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się realizację boisk sportowych o nawierzchni trawiastej lub sztucznej;

- 3) dopuszcza się realizację budowli;
- 4) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków związanych z obsługą funkcji sportu i rekreacji do 5,0 m,
 - b) dla budowli do 6,0 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).

2. Dla budynków związanych z obsługą funkcji sportu i rekreacji, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych - jedna;
- 2) dachy płaskie.

3. Ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,002;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,01;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,01;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,5.

§ 17. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych wydzielanych na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U nie mniejszą niż 1000 m².

Rozdział V

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 16,0 m;
- 3) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym - z tolerancją do 20 stopni - w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych bezpośrednio przy skrzyżowaniach dróg.

Rozdział VI

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

§ 21. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych.

§ 22. Na terenach położonych w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 23. Na terenach położonych w zasięgu mieszczącym się pomiędzy pięćdziesiątym a sto pięćdziesiątym metrem odległości od cmentarza, zakazuje się realizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, przy czym zakazy powyższe nie dotyczą sytuacji, w której przedmiotowy teren posiada sieć wodociągową a wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 24. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz z istniejących dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 25. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących elementów uzbrojenia terenu w granicach planu, przy zachowaniu ustaleń planu oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe lub przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych niskiego lub średniego napięcia;
- 5) energia cieplna: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii oraz wykorzystanie miejskich sieci ciepłowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział VIII

Stawki procentowe

§ 26. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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