

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” w Ostrołęce.

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 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 uchwałą Nr 129/XIX/2025 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” 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 1
Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” w Ostrołęce, 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) zwymiarowanie odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) Obszar znajdujący się w granicy planu w całości 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 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 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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.

Ilekoć 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 żadną kondygnacją przy budowie nowych budynków, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 ustaleń planu a także z pominięciem balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra a także

- z pominięciem 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 tereny;
- 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 o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°;

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów 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 granicy 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. Na terenach MN, MNW, MNS i MN-U 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, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
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:
 - 1) funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu, na którym jest posadowiony budynek,
 - 2) budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

5. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się budowę, rozbiórkę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz remont w rozumieniu przepisów budowlanych i zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolami: **MN**, **MNW**, **MNS**, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla terenu oznaczonego symbolem **MN-U** jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i 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) składowisk odpadów, spalarni odpadów i innych terenów gospodarowania odpadami;
 - 4) zabudowy i zagospodarowania terenu związanego ze złomowaniem pojazdów lub skupem złomu.
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 wód opadowych i roztopowych 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 § 13 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.
7. Ustala się zachowanie urządzeń melioracji wodnej w pełnej sprawności a w przypadku konieczności przebudowy oraz w zakresie projektowania, wykonywania oraz utrzymania urządzeń melioracji wodnych mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego i budowlanego.

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 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 znajdujący się w granicy planu w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. W granicy 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 terenu oznaczonego symbolem MNS – 320 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U – 500 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem U – 400 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 terenu oznaczonego symbolem MNS – 8 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 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 7.

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

§ 11.

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.

§ 12.

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 8.

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

§ 13.

1. Dla terenów w granicy planu ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL, KDD zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR, a także dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicą planu, a bezpośrednio przyległych do jego obszaru.
2. W przypadku wydzielenia obsługi komunikacyjnej w tym dojazdów do nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, sytuowanie nowej zabudowy wyznacza się w odległości nie mniejszej niż 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 6 m.
3. 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 w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych o ile nie naruszy to przeznaczenia określonego w planie oraz 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 granicą 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, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej 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. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
- 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 zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów oraz utrzymania porządku i czystości w gminach.

Rozdział 9.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 14.

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 10.

Ustalenia szczegółowe

§15.

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

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodzinną oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym m.in:
 - 1) budynków gospodarczych lub budynków garażowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 3) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 4) altan, wiat i obiektów małej architektury;
 - 5) zieleni.
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 – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan – 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 dachów budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².
7. Dopuszcza się 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 minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny.

§ 16.

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

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym m.in:
 - 1) budynków gospodarczych lub budynków garażowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 3) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 4) altan, wiat i obiektów małej architektury;
 - 5) zieleni.
3. 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 – 0,3;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05;
4. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan – 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 dachów budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².
6. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 5 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.
7. Ustala się minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny.:

§ 17.

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

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną szeregową lub grupową oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym m.in.:
 - 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. 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 – 0,3;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1;
6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość wiat i altan – do 6 m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – trzy z drugą lub trzecią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - 4) 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;
 - 5) 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°; dopuszcza się również dachy płaskie.

6) ustala się pokrycie dachów budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 320 m²,

8. Dopuszcza wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane 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;

§18.

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

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją mieszkalną jednorodzinną lub usługową oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu wskazanej w ust. 1, w tym w tym m.in.:
 - 1) budynków gospodarczych, budynków garażowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 3) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 4) altan, wiat i obiektów małej architektury;
 - 5) zieleni.
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 – 12 m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i altan – 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) 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 dachów budynków: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
- 6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².
- 7. Dopuszcza się 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 minimum dwa miejsca przeznaczone do parkowania na każdy lokal mieszkalny oraz 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.

§ 19.

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

- 1. Przeznaczenie: teren usług.
- 2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego
- 3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków związanych z funkcją usługową oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym m.in.:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 3) wiat, altan, obiektów małej architektury;
 - 4) zieleni.
- 4. 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 – 0,3;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - 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 dachów budynków: blachą na rąbek, blachą, z zakazem blachy trapezowej, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
- 6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 400 m².
- 7. Dopuszcza się 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 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.

§ 20.

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.

§ 21.

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.

§ 22.

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

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 11. Ustalenia końcowe

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 24.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "WIEJSKA" W OSTROŁĘCE

SKALA 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA 2025 R.

układ współrzędnych PL-2000 Strefa VII
źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w
Ostrołęce

ONACZENIA:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowanie odległości w metrach

Przeznaczenie:

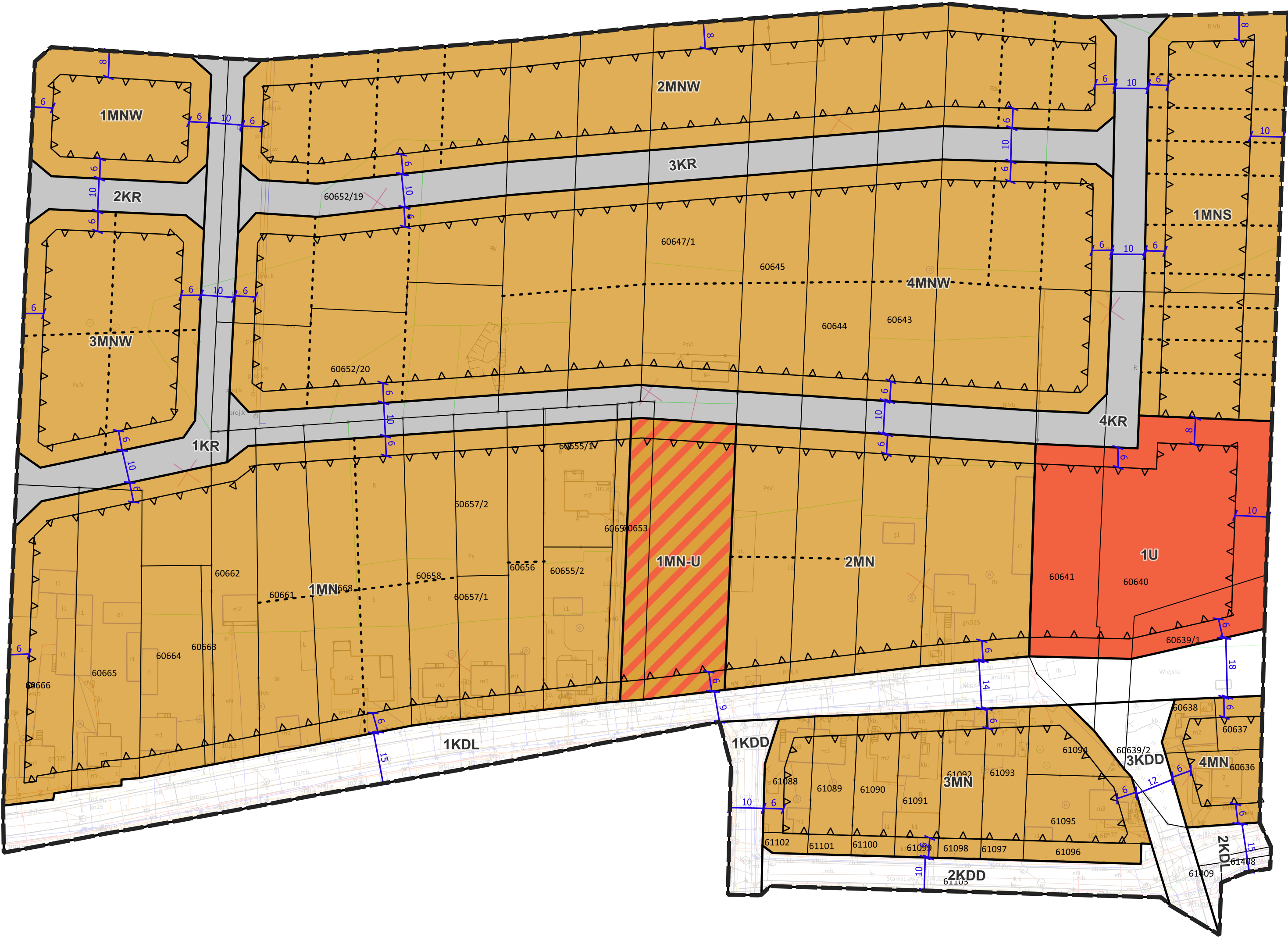
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNS teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U teren usług
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KDL teren dróg lokalnych
- KDD teren dróg dojazdowych

Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

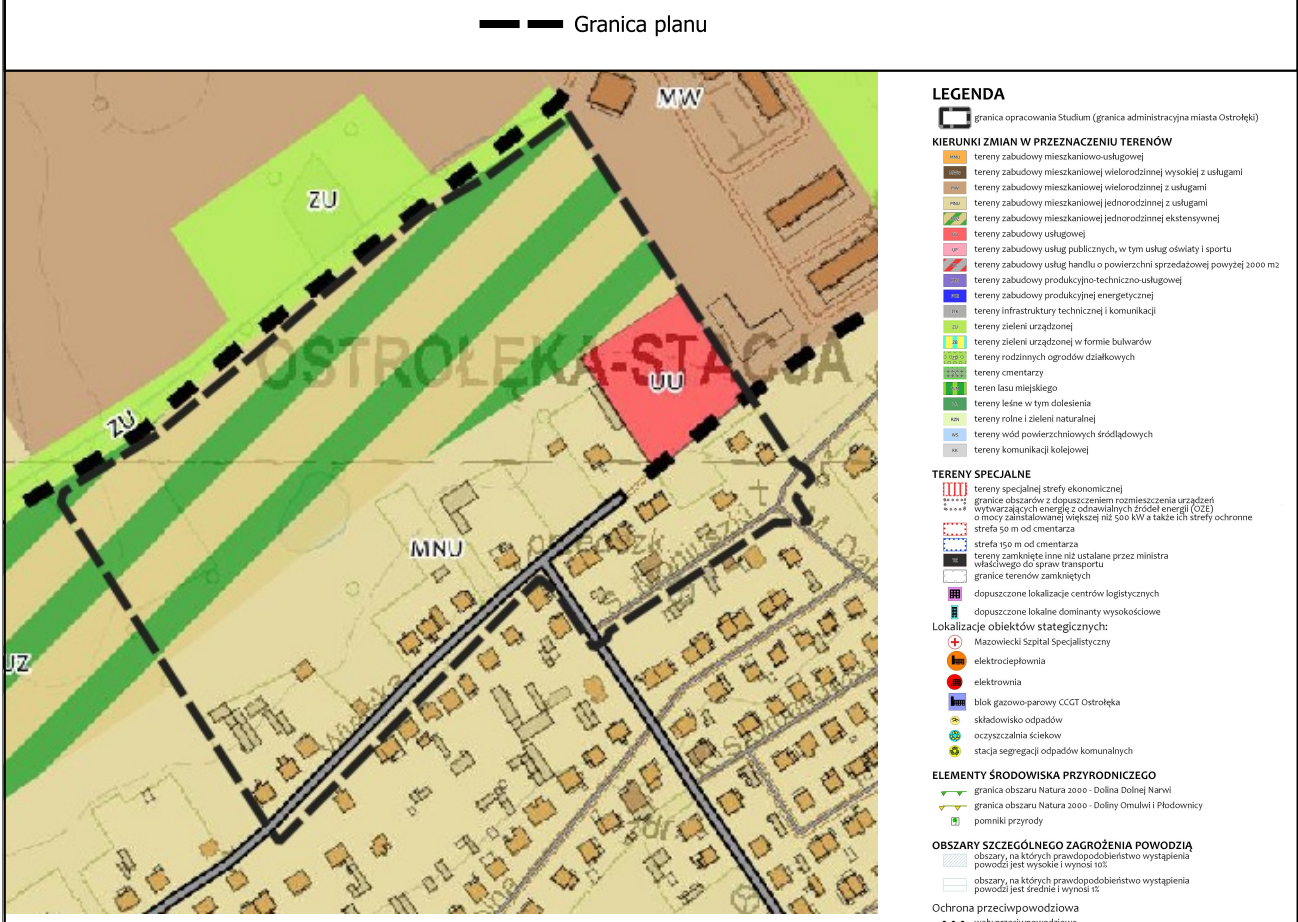
Obszar znajdujący się w granicy planu w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska"

Treść informacyjna:

- Proponowany podział na działki budowlane



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU
„WIEJSKA” W OSTROŁĘCE.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” w Ostrołęce, był przedmiotem konsultacji społecznych w dniach od 08.07.2025 r. do 05.08.2025 r. W dniu 23.07.2025 r. zostało zorganizowane spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Do projektu planu wniesiono uwagi. Wykaz nieuwzględnionych uwag zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych w trakcie konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” w Ostrołęce

Lp.	Data wpływu uwagi	Składający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta miasta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1	01.08.25	Przedsiębiorstwo	1. Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej a także budynków piętrowych czterolokalowych. 2. Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 0,25. 3. Zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do 0,6 4. Zmniejszenie wymaganej ilości miejsc postojowych do 1,5 na lokal mieszkalny. 5. Dopuszczenie dachów płaskich	60642	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MNW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca MNS - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa		x			1. Teren działki obejmuje wszystkie przeznaczenia wskazane w uwadze, wobec czego w tym zakresie uwaga jest bezzasadna. Dopuszczenie budynków czterolokalowych nie jest możliwe ze względu na fakt, że jest to funkcja wielorodzinna, której nie jest dopuszczona na tym terenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. 2. Udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,25 jest niezgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki dla tego terenu. 3. Udział powierzchni zabudowy na poziomie 0,6 jest niezgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki dla tego terenu. 4. Zmniejszenie ilości miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oddalonych od centrum miasta nie znajduje żadnego uzasadnienia. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i to zarówno wolnostojąca jak i szeregowa charakteryzuje się dużym zapotrzebowaniem na miejsca postojowe. 5. Z uwagi na istniejącą zabudowę i w celu zachowania ładu przestrzennego nie dopuszcza się dachów płaskich na jednostkach MN i MNW, natomiast dopuszczono dachy płaskie na jednostce MNS (zabudowa szeregowa).

2	04.08.25	Przedsiębiorstwo	1. Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,	60652/19	MNW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca KR – drogi wewnętrzne,		x			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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a dalej z terenem zieleni urządzonej. 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.
3	04.08.25	Przedsiębiorstwo	1. Przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej	60652/20	MNW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca KR – drogi wewnętrzne,		x			1. Uwaga nieuwzględniona – teren objęty uwagą położony jest wśród innych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 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.
4	04.08.25	Osoba fizyczna	1. Przeznaczenie działki 60647/1 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. 2. Usunięcie drogi wewnętrznej 4KR z działki 60647/1, 60649, 60644	60647/1, 60649, 60644	MN-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa MNW - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca KR – drogi wewnętrzne,		x			1. Uwaga nieuwzględniona – teren objęty uwagą położony jest wśród innych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Jest terenem, który kontynuuje rozwój zabudowy jednorodzinnej o mniej intensywnym charakterze. Istniejąca zabudowa usługowa została wzięta pod uwagę i wyodrębniona w obrębie planu. Na pozostałych terenach usługi są dopuszczone w ramach przepisów prawa budowlanego tj. do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Zasadnym jest utrzymanie tych proporcji, aby nie wprowadzać nowych funkcji mogących powodować konflikty społeczne na nowobudowanym osiedlu. 2. Układ komunikacyjny został zaprojektowany w sposób zapewniający optymalny rozwój terenów nie tylko składającego uwagę, ale również pozostałych właścicieli terenów objętych planem. Drogi są niezbędnym elementem sprawnie działającego osiedla, wobec czego spójny układ komunikacyjny jest konieczny dla nowych terenów mieszkaniowych. Dzięki niemu umożliwiono wydzielanie nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i tym samym podniesiono wartość nieruchomości na przedmiotowym obszarze.

**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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” w Ostrołęce obejmują budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji.

§ 2.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr.....
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 2025 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik 4.gml

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §6, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §7, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz określenie zasad kształtowania krajobrazu w §7.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w §8, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.
Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – plan nie wprowadza ograniczeń, które mogłyby dotyczyć osób ze szczególnymi potrzebami. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub planie województwa.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- **potrzeby interesu publicznego** – w zakresie interesu publicznego plan wskazuje kompleksową obsługę komunikacyjną, zapewniającą dostępność do całego obszaru planu, powiązaną z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz zasady zbiorczego zaopatrzenia w niezbędną infrastrukturę techniczną. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag, przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie spotkania otwartego oraz udostępnienie anonimowej ankiety.
- **zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**
W trakcie konsultacji społecznych będą analizowane zgłaszane uwagi z uwzględnieniem interesu publicznego i prywatnego.
Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.
- **Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**
 - ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich,
 - określenie parametrów zabudowy,
 - zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**
Zgodnie z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ostrołęki, określonym w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Ostrołęki, przejętej uchwałą Nr 854/XCIV/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28.03.2024 r. jako obszar możliwych prac planistycznych określono całe miasto Ostrołękę.
Plan obejmuje niewielki obszar o ograniczonym znaczeniu dla lokalnej społeczności. Potrzeby uniwersalnego projektowania będą uwzględniane na etapie budowy nowych budynków w miarę potrzeb. W planie nie wprowadzono żadnych ograniczeń dla osób ze specjalnymi potrzebami.
- **Wpływ na finanse publiczne** – zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na budżet miasta.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Ostrołękę niniejszej uchwały jest uzasadnione.