

UCHWAŁA NR 215/XXX/2025
RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 25 września 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 2025 r. poz. 1153, 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.), 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) 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 ze zm. - 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.

Ilekoć 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 1.

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.

Linie rozgraniczającą, określoną w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział 2.

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 3.

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 4.

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 gospodarczo-garażowych;
 - 4) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
 - 5) wyklucza się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 6) 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 boisk sportowych o nawierzchni trawiastej lub sztucznej;
 - 2) dopuszcza się realizację budowli;
 - 3) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budowli do 6,0 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wykluczeniem obiektów małej architektury).
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,3.

§ 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 obiektu 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 liczbie wynoszącej nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15 albo w liczbie wynoszącej nie mniej niż 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 19.

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

Rozdział 5.

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 6.

Szczegółne 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 7.

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 8. 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.

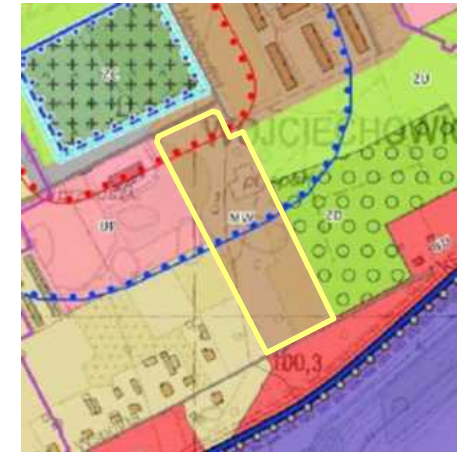
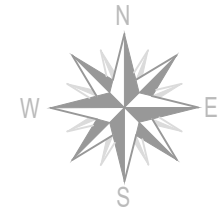
§ 28.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Ostrołęki

Wojciech Zarzycki

371m3



tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

 Teren objęty planem miejscowym

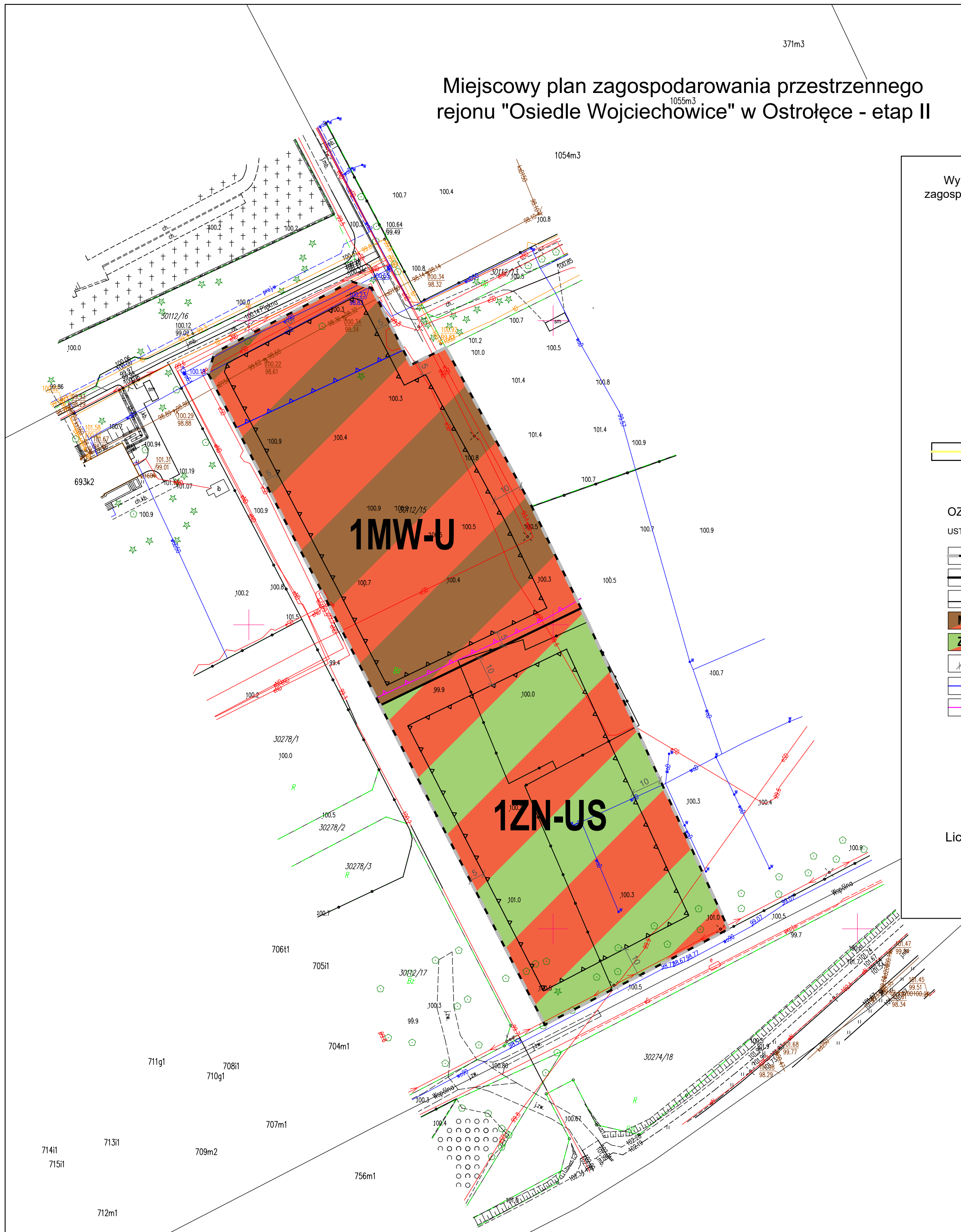
USTALENIA PLANU

- | | |
|--|---|
| | Granica obszaru objętego planem |
| | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | Nieprzekraczalna linie zabudowy |
| | Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług |
| | Teren zieleni naturalnej lub usług sportu i rekreacji |
| | Wymiary [m] |
| | Granica strefy odległości 50 m od cmentarza |
| | Granica strefy odległości 150 m od cmentarza |

Załącznik nr 1
do uchwały Nr 215/XXX/2025
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 25 września 2025 r.

Licencja nr: WGK.6620.9.8.2025_1461_P

Skala 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr 215/XXX/2025

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 25 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Wojciechowice" w Ostrołęce - etap II

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Wojciechowice” w Ostrołęce – etap II, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.08.2025 r. do 04.09.2025 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 26.08.2025 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji nie wniesiono uwag do protokołu.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 19.09.2025 r. włącznie, do Urzędu Miasta Ostrołęki nie wpłynęły uwagi w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta Ostrołęki odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 215/XXX/2025

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 25 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji:

- a) 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 poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 215/XXX/2025

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Zbiór danych przestrzennych

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.