

**UCHWAŁA NR ...
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Szkoła Podstawowa Nr 6”
w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: 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, z późn. zm.) oraz z uchwałą Nr 161/XXI/2025 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Szkoła Podstawowa Nr 6” 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Szkoła Podstawowa Nr 6” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
 - 2) część graficzna stanowiąca załącznik nr 1;
 - 3) 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 2;
 - 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§2.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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 krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3.

Następujące oznaczenia w części graficznej 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) wymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów.

§4.

Hełkoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz odbudowie i rozbudowie istniejących, z pominięciem:
 - a) balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra,
 - b) części podziemnych budynku,
 - c) elementów termomodernizacji,
 - d) zewnętrznych części budynków takich jak: schody, podesty, zadaszenia lub pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu, kolejny teren danego przeznaczenia;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określoną symbolem terenu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 6) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku.

Rozdział II Przeznaczenie terenów

§5.

1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi:
 - 1) **MN-U** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) **MNW-U** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 3) **UE-US** – usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
 - 4) **KDD** – dróg dojazdowych.
2. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami UE-US, 1KDD i 2KDD.

Rozdział III Zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Wskazuje się, iż obszar planu położony jest w obrębie krajobrazu priorytetowego typu miejskiego – miejscowości z zachowanym układem historycznym (kod obszaru 14-318.66-102) określonego w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, dla którego w planie określono sposoby zagospodarowania terenu.
2. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) budowli sportowych: 15 m;
 - 3) budowli niewymienionych w pkt 2: 10 m.
5. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub płyt kompozytowych obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;
 - 3) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w pkt 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub płyt kompozytowych nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.
6. Ustala się geometrię dachów budynków:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych: dachy pochyłe - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 2) usługowych w terenie oznaczonym symbolem UE-US:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;
 - 3) pozostałych, niewymienionych w pkt 1:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.
 7. Dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 45° dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami MN-U i MNW-U.
 8. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
 - 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
 - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu;
 - 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§7.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami:
 - 1) ustala się zasady zasilania w energię cieplną zgodnie §10 ust. 9;
 - 2) wskazuje się sytuowanie instalacji pozyskujących energię elektryczną lub ciepłą z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami określającymi możliwość lokalizacji tych instalacji.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:
 - 1) w terenie oznaczonym symbolem UE-US jak dla terenu „pod budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 2) w terenach oznaczonych symbolami MN-U, MNW-U jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

Rozdział V

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§8.

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalną powierzchnię działek:
 - a) 1000 m² w terenie oznaczonym symbolem UE-US,
 - b) 300 m² w terenie oznaczonym symbolem MN-U,
 - c) 200 m² w terenie oznaczonym symbolem MNW-U;
 - 2) minimalną szerokość frontu działek:
 - a) 25 m w terenie oznaczonym symbolem UE-US,
 - b) 11 m w terenach oznaczonych symbolami MN-U, MNW-U;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
2. Dopuszcza się, w terenie oznaczonym symbolem UE-US, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1, wyłącznie pod drogi wewnętrzne o szerokości określonej w §11 ust. 3.

Rozdział VI

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§9.

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) 1000 m² w terenie oznaczonym symbolem UE-US;
 - 2) 300 m² w terenie oznaczonym symbolem MN-U;
 - 3) 200 m² w terenie oznaczonym symbolem MNW-U.
2. Dopuszcza się, w terenie oznaczonym symbolem UE-US, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1, pod drogi wewnętrzne o szerokości określonej w §11 ust. 3.
3. Dopuszcza się, w terenach wymienionych w ust. 1, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1:
 - 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
 - 2) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielone są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej określona w ust. 1.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§10.

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenach dróg dojazdowych.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli nie będzie to stanowiło kolizji z przeznaczeniem terenu.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy przewodów od 110 mm oraz miejskie ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane poza obszarem planu.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami MNW-U, UE-US.
5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub ogrodów deszczowych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu, z uwzględnieniem obowiązku podczyszczania tych wód wskazanego w §7 ust. 3 pkt 2. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów od

200 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane poza obszarem planu.

6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy przewodów od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem UE-US;
 - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:
 - 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,23 kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące podziemne sieci elektroenergetyczne zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem UE-US;
 - 2) instalacji pozyskujących energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii.
9. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną z:
 - 1) urządzeń i instalacji systemu ciepłowniczego wytwarzającego ciepło usytuowanych poza obszarem planu poprzez sieć ciepłowniczą o średnicy przewodów od 32 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci ciepłownicze zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem UE-US;
 - 2) instalacji pozyskujących energię cieplną z odnawialnych źródeł energii.
10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§11.

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg dojazdowych zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. W terenie oznaczonym symbolem UE-US, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym;
 - 2) 1 stanowisko na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinym bliźniaczym, szeregowym lub grupowym;
 - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni budynku usługowego.
5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług usytuowanych w terenie oznaczonym symbolem UE-US ustala się: 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 3, 15 stanowisk postojowych.
6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 w granicach działki budowlanej.
7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 15% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział IX

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§12.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział X Przepisy szczegółowe

§13.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MN-U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi** to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze lub szeregowe lub grupowe, budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garażowych: 5 m.

§14.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MNW-U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi** to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garażowych: 5 m.

§15.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UE-US: usługi edukacji lub usługi sportu i rekreacji** to jest budynki usługowe zgodne z przeznaczeniem terenu wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 15 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garażowych: 10 m.

§16.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD: droga dojazdowa**.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

**Rozdział XI
Przepisy końcowe**

§17.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§18.

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