



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 lipca 2024 r.

Poz. 7203

### UCHWAŁA NR 41/VII/2024 RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 9 lipca 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap III**

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. 609, 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap III.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie "Osiedle Centrum I", w rejonie Alei Jana Pawła II i ulicy Rolnej.

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

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) tekst planu stanowiący treść uchwały;
- 2) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap III, opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) 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;
- 5) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr 365/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce, zmienionej uchwałami: Nr 623/LXVIII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2022 r. i Nr 19/III/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 14 maja 2024 r. - i obejmuje obszar objęty etapem III, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono przeznaczenie;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zajętej przez budynki (mierzony po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, pocieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu zapewniającą naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych lub powierzchnię pokrytą zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 10) 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.

§ 5. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu - teren usług publicznych;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.

§ 6. 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**

§ 7. Ustala się teren o przeznaczeniu podstawowym - teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP.

§ 8. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 9. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów szczególnych.

**Rozdział 3.**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

§ 11. Dla terenu usług publicznych ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów szpitali w miastach, określonych w przepisach odrębnych.

**Rozdział 4.**  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 12. Na terenie usług publicznych, oznaczonym symbolem UP:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych - usług publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków lub obiektów towarzyszących, związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, służących poprawie realizacji przeznaczenia podstawowego lub niezbędnych dla jego prawidłowej realizacji, w szczególności takich jak spalarnia odpadów medycznych czy stacja uzdatniania wody;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszcza się realizację budowli;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 6) dopuszcza się realizację ładowiska;
- 7) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 8) ustala się wysokość zabudowy wynoszącą:
  - a) dla budynków usługowych do 60,0 m,
  - b) dla budynków towarzyszących do 60,0 m,
  - c) dla budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym do 10,0 m,
  - d) dla budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim do 6,0 m,
  - e) dla budowli do 60,0 m,
  - f) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m.

§ 13. Dla budynków usługowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość do jedenastu kondygnacji nadziemnych ;
- 2) dachy płaskie.

§ 14. Dla budynków towarzyszących ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość do jedenastu kondygnacji nadziemnych;

2) dachy płaskie.

§ 15. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość do jednej kondygnacji nadziemnej;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie.

§ 16. Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,3;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 6,0.

§ 17. Dla działki budowlanej ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 60%.

§ 18. Dla działki budowlanej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

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

§ 20. 1. Ustala się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku usługowym.

2. 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.

§ 21. 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu o innej powierzchni, niż określona w ust. 1.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 22. 1. Dla każdej działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,

- 1) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 16,0 m;
- 2) granice podziałów prowadzić pod kątem od 80 stopni do 100 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 uzbrojenia terenu.

## **Rozdział 6.**

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

§ 23. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 24. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 25. Ustala się nakaz realizowania obiektów liniowych uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących linii napowietrznych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 26. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych poza granicami planu miejscowego.

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

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego oraz realizację nowych elementów uzbrojenia terenu w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

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

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 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, przy czym dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) energia cieplna: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy, sieć ciepłownicza); dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych źródeł energii oraz dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 8. Stawki procentowe**

§ 28. 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 2023 r. poz. 977, z póź. zm.), w wysokości 30%.

#### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

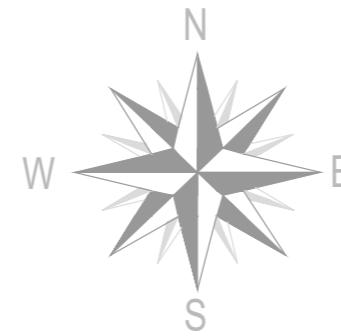
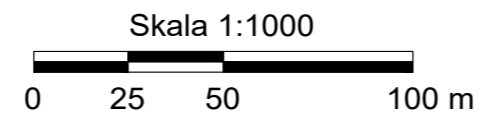
§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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

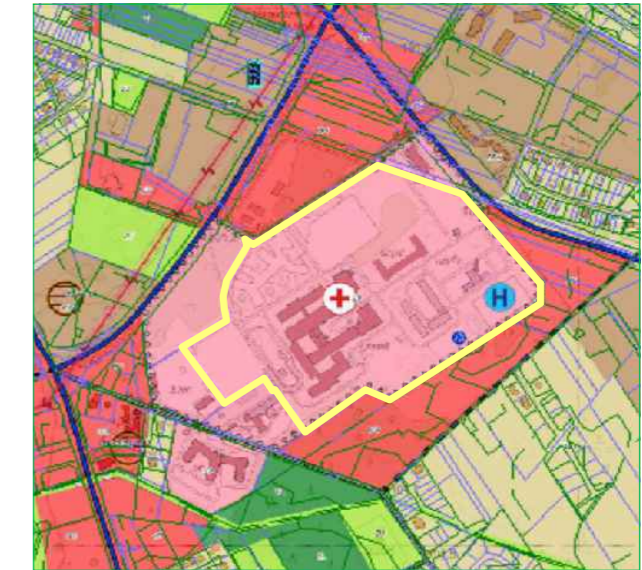
Przewodniczący Rady Miasta  
Ostrołęki

**Wojciech Zarzycki**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" w Ostrołęce - etap III



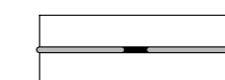
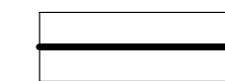
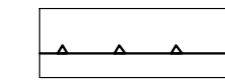

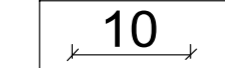
Wrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki

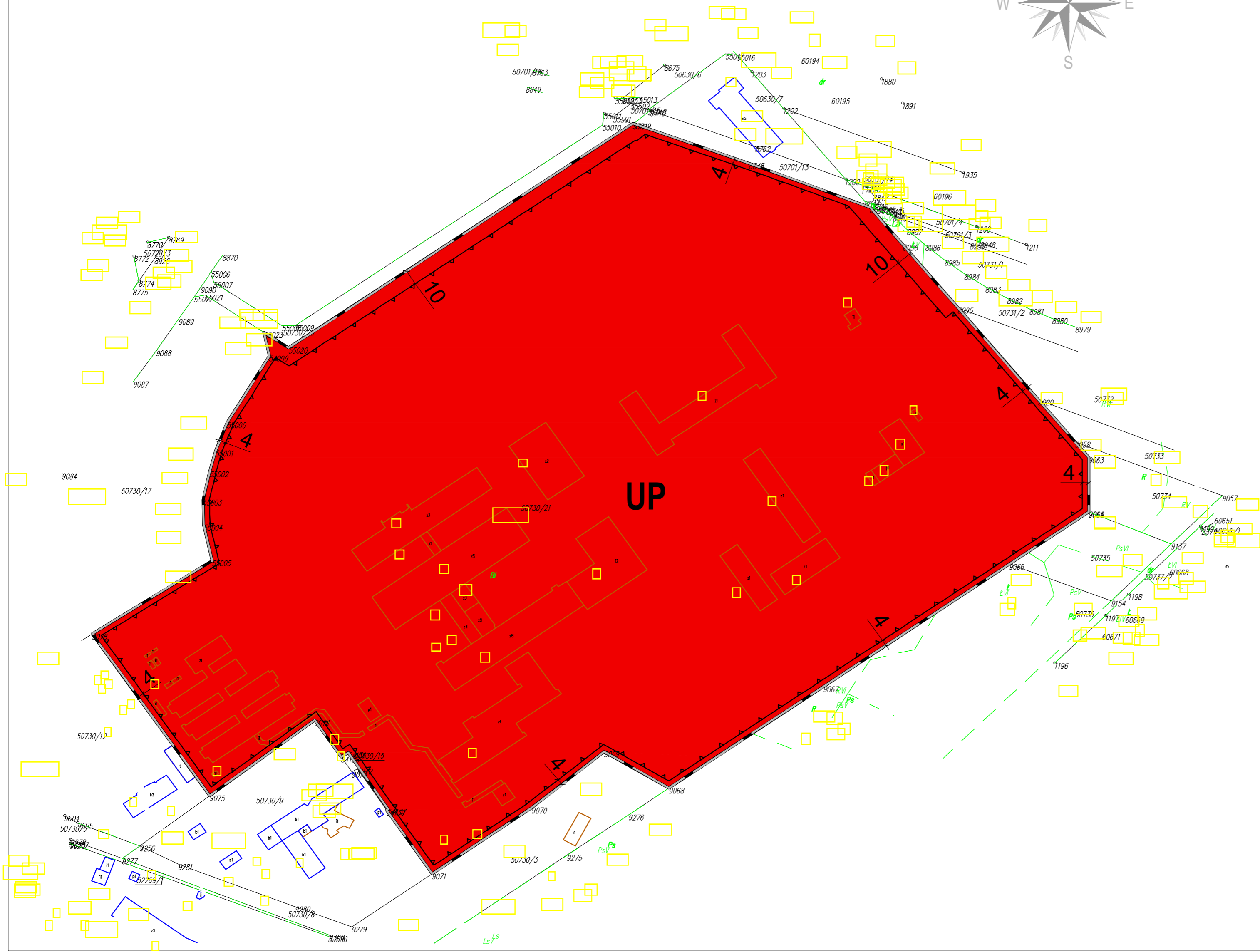


Teren objęty planem miejscowym

## OZNACZENIA:

### USTALENIA PLANU

-  Granice obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **UP** Teren usług publicznych
-  10 Zwymiarowane odległości w metrach



Załącznik nr 1  
do uchwały Nr 41/VII/2024  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 9 lipca 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 41/VII/2024  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 9 lipca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" - etap III**

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 2023 r. poz. 977, z póź. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum I" - etap III został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.05.2024 r. do 21.06.2024 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 13.06.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna w trybie zdalnym z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji nie wniesiono uwag.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 05.07.2024 r., do Urzędu Miasta Ostrołęki (w dniu 13.06.2024 r.) wpłynęła jedna uwaga w przedmiotowej sprawie. Uwaga dotyczyła zmiany parametrów wysokości zabudowy oraz zmiany normatywu parkingowego. Została ona uwzględniona przez Prezydenta Miasta Ostrołęki w całości.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta Ostrołęki odstępuje od dokonania rozstrzygnięcia na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z póź. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 41/VII/2024  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 9 lipca 2024 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 2023 r. poz. 977, z póź. 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.**

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 41/VII/2024

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 9 lipca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**