

Uchwała Nr 517/LXIV/2010
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 25 marca 2010

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu
„Śródmieście Płn. – 11 Listopada” dla części jednostki strukturalnej MWU 7.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5. i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 17 i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ostrołęki Nr 220/XXXII/2008 z dnia 19 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” dla części jednostki strukturalnej MWU 7;

uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU.

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęka, uchwalonego uchwałą Rady Nr 273/XXVIII/2000 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 1 grudnia 2000 r.
2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmuje się część jednostki strukturalnej **MWU 7** – działki nr 40396 i 40397/1 położone przy ul. Starosty Kosa.
3. Załączniki do planu stanowią:
 - 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach administracyjnych gminy,
 - 3) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
 - 4) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z

aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104. Kodeksu Postępowania Administracyjnego),

- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wiodące na danym terenie zajmującym nie mniej niż 60 % powierzchni terenu inwestycji,
 - 7) **zabudowie usługowo - handlowo - biurowej** - należy przez to rozumieć budynek usługowy lub zespół takich budynków;
 - 8) **budynku lub lokalu usługowym** – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący lub lokal wbudowany, służący funkcji usługowej nie wymagającej bazy pojazdów mechanicznych w zakresie:
 - a) biurowo – administracyjnym,
 - b) hotelowym;
 - c) handlu detalicznego i gastronomii z wyłączeniem handlu hurtowego,
 - d) rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych oraz sprzedaży paliw płynnych;
 - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekraczać rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, nie uwzględniając:
 - obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy),
 - 10) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć odległość mierzoną od głównej kalenicy dachu do poziomu projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku;
 - 11) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów lub norm, określonych w przepisach odrębnych,
 - 12) **urządzeniu** - należy przez to rozumieć urządzenia stacjonarne i niestacjonarne, a także instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. „Prawo Ochrony Środowiska” (tekst jednolity Dz. U. Z 2006 r. Nr 129, poz. 902).
2. Zgodnie z art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o której mowa wyżej - ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych oraz niniejszej uchwały (pkt 12),
 - 2) **uzbrojeniu terenu** - należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (pkt 13).
3. Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami) - ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **kondygnacji** - należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt

ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia (pkt 16),

- 2) **kondygnacji podziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację (pkt 17),
 - 3) **kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną (pkt 18),
 - 1) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie (pkt 22).
4. Zgodnie z pkt 5.1.2.2 normy PN-ISO 9836:1997. „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, - ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego.

§ 3.

1. Przeznaczenie terenu ustalone w planie oznacza się za pomocą symbolu **UH**.
2. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3. Dla terenów obowiązują łącznie ustalenia zawarte w rozdziałach 2, 3 i 4 niniejszego planu.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu.
2. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².
3. W zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - dachy płaskie, kąt nachylenia połaci dachowych do 5°;
4. W zakresie kształtowania ogrodzeń ustala się:
 - 1) od strony ul. Starosty Kosa zakazuje się lokalizacji ogrodzenia;
 - 2) ogrodzenia zlokalizowane w granicy działki o wysokości większej niż 1,5 m od poziomu terenu wykonać jako ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniej niż 60%.

5. W zakresie formy i lokalizacji informacji oraz reklam ustala się:
 - 1) lokalizacja tych obiektów nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani zniszczeń krajobrazu oraz obiektów budowlanych;
 - 2) zakaz realizacji wolno stojących reklam za wyjątkiem banerów;
 - 3) powierzchnia tablic i banerów nie może przekraczać 5,0 m²;
 - 4) tablice i banery mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu;
 - 5) obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsującego i ruchomego.
6. Ustala się zasadę kształtowania budynków i budowli ogólnodostępnych w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni dla całego obszaru planu ustala się:
 - 1) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako biologicznie czynnej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie zanieczyszczonych wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
 - 3) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 4) uciążliwość, w tym hałas, wynikająca z działalności usługowej lub innej nie może przekraczać terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
 - 5) eksploatacja urządzeń, powodujących wprowadzanie do środowiska substancji, wymagających pozwolenia na ich wprowadzanie jest dopuszczalna po uzyskaniu takiego pozwolenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) przedział czasu odniesienia równym ośmiu najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym $L_{Aeq D} - 55$ dB,
 - b) przedział czasu odniesienia równy najmniej korzystnej godzinie nocy $L_{Aeq N} - 45$ dB.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki objęte ochroną prawną ani obiekty lub tereny wymagające takiej ochrony.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki objęte ochroną prawną ani obiekty lub tereny wymagające ochrony.

§ 8.

Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na obszarze zmiany planu nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, zagrożone obsuwaniem się mas ziemnych oraz narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 9.

Ograniczenia w użytkowaniu.

Na obszarze objętym planem nie występują ograniczenia w użytkowaniu.

§ 10.

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru.

1. Obsługę komunikacyjną terenu stanowi ul. Starosty Kosa w ciągu drogi gminnej lokalnej.
2. Dla obszaru planu ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych, do których wlicza się miejsca postojowe w garażach, w ilościach:
 - a) dla usług, biur i handlu – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
 - b) dla gastronomii – 3 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
 - c) dla pensjonatów i hoteli – 1 miejsce parkingowe na pokój hotelowy i minimum 3 miejsca parkingowe dla obsługi hotelowej, nie mniej niż 5 stanowisk na każdy obiekt,
3. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych o których mowa w ust. 2 na kondygnacji podziemnej.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego.
2. Odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora kanalizacyjnego.
3. Odprowadzenie wód opadowych do istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej – z podczyszczeniem i separacją z zanieczyszczeń na terenie inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) jako wiodące źródło ogrzewania budynków oraz ciepłej wody ustala się indywidualne lub grupowe zasilanie w energię:
 - I. z odnawialnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła, wody geotermalne, wiatraki, biogaz, biopaliwa itp. zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - II. z innych źródeł energii o najmniejszej uciążliwości dla środowiska, takich jak: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki itp. zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się jako czasowe zaopatrzenie w ciepło z innych źródeł energii.
6. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej oraz projektowanej sieci gazowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym zgodnie z przepisami szczególnymi na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;

- 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów zgodnie z przepisami gminnymi;
- 3) możliwość kompostowania odpadów organicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2,0 m od ścian zewnętrznych kanałów sanitarnych i deszczowych oraz sieci wodociągowej i gazowej.

§ 12.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę jednorazowej opłaty pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w wysokości 30%.
2. Opłata o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 3.

PRZEZNACZENIE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY oraz ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

§ 13.

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowo – handlowo - biurowej, oznaczonego na rysunku symbolem UH.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowo - handlowo - biurowa.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 2,0 m od granicy pasa drogowego ul. Starosty Kosa;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80 %;
 - 3) minimalny udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki – 5 %;
 - 4) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 17,0 m od poziomu terenu,
 - b) od czterech do pięciu kondygnacji, w tym jedna podziemna;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie budynku przy wschodniej i zachodniej granicy działki;
 - 6) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki;
 - 7) elewacja frontowa równoległa do frontu działki.
3. Ustala się zakaz podziału terenu.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 14.

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada”, uchwalonego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. (publikacja:

Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 80, poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.).

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 16.

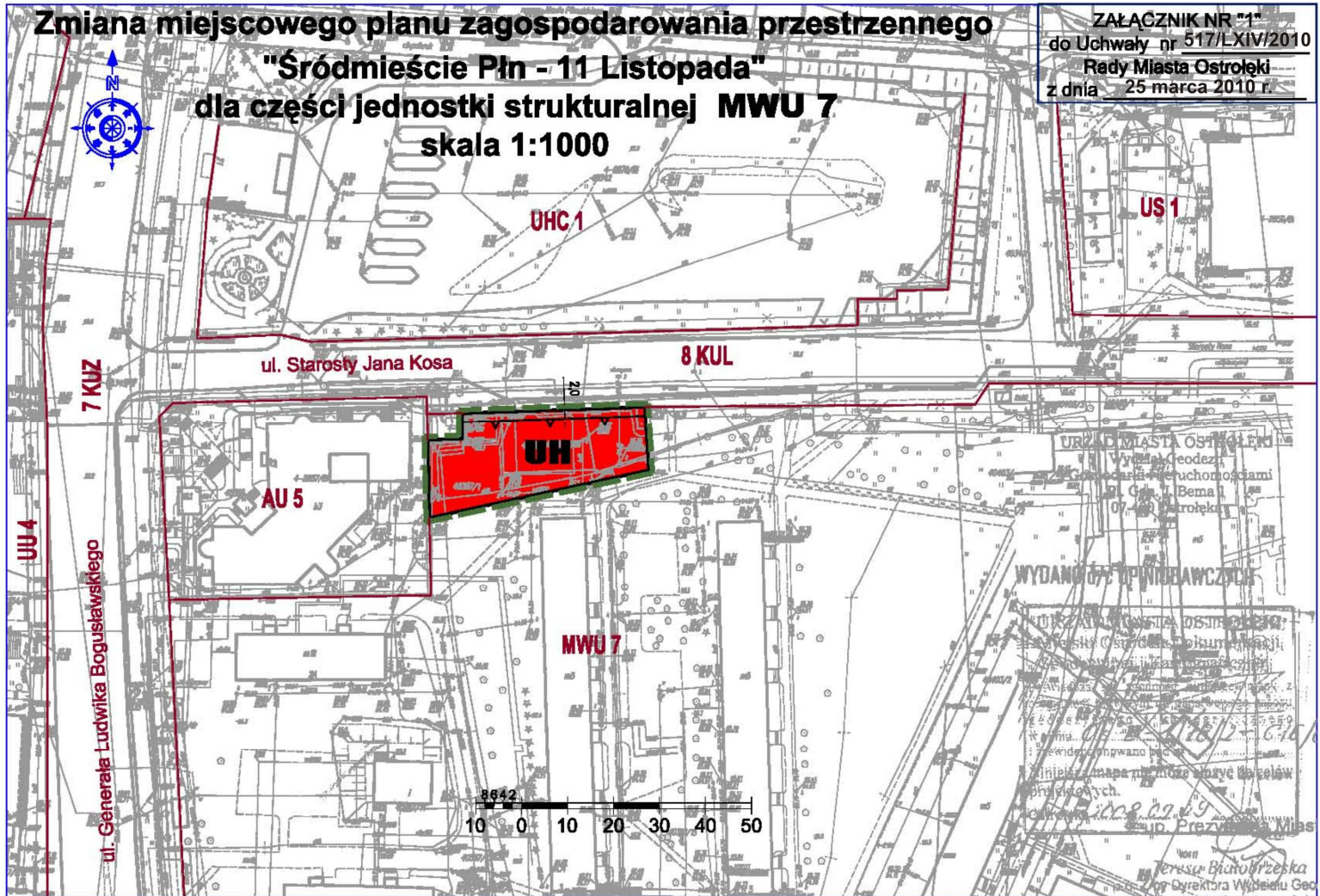
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Miasta
Ostrołęki**

Dariusz Maciak

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście Płn - 11 Listopada" dla części jednostki strukturalnej MWU 7 skala 1:1000

ZALĄCZNIK NR "1"
do Uchwały nr 517/LXIV/2010
Rady Miasta Ostrołki
z dnia 25 marca 2010 r.



USTALENIA PLANU

-  - granice terenu objętego planem
-  - linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania
-  - nieprzekraczalna linia zabudowy
-  - teren zabudowy usługowo - handlowo - biurowej

Symbol	Opis
	tereny zielone
	tereny wodne
	tereny zabudowy mieszkaniowej
	tereny zabudowy usługowo-handlowo-biurowej
	tereny zabudowy przemysłowej
	tereny zabudowy rekreacyjnej
	tereny zabudowy inżynierskiej
	tereny zabudowy technicznej
	tereny zabudowy innej
	linia zabudowy
	linia rozgraniczająca tereny o różnych sposobach użytkowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy



OZNACZENIA STANOWIĄCE INFORMACJĘ

-  - obowiązujące ustalenia innych planów miejscowych
-  - nazwy ulic

OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Wojciech ZAWARTKO

uprawniona planistycznie nr 1005/88
członek Stowarzyszenia Inżynierów i Techników w Warszawie nr WA-243
PRACOWNIA ARCHITECTURY I KRAJOBRAZU PAK sp. z o.o.
ul. Stryła 16, 07-410 Cwałkiża, NIP 488-008-14-44

**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 515/LXIV/2010
Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2010
roku w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego rejonu
„Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce
dla części jednostki strukturalnej MWU 7**

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu: „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MWU 7 był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2009 r. do 25 stycznia 2010 r.

Debata publiczna została zorganizowana w dniu 20 stycznia 2010 r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki. Nikt z przybyłych nie wniósł uwag na ustalenia projektu planu.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu nie została wniesiona żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 515/LXIV/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MWU 7

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

I. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn – 11 Listopada” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MWU 7 nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które będą realizowane przez Miasto Ostrołęka:

Wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, leżące po stronie inwestora:

1. Sieć energetyczna (przebudowa lub rozbudowa – w miarę potrzeb)
2. Sieć kanalizacji deszczowej (przebudowa lub rozbudowa – w miarę potrzeb).
3. Sieć kanalizacji sanitarnej (przebudowa lub rozbudowa – w miarę potrzeb).
4. Sieć wodociągowa (przebudowa lub rozbudowa – w miarę potrzeb).
5. Sieć ciepłna (przebudowa lub rozbudowa – w miarę potrzeb).
6. Sieć gazowa (przebudowa lub rozbudowa – w miarę potrzeb).
7. Sieć telekomunikacyjna (przebudowa lub rozbudowa – w miarę potrzeb).

II. Zasady nabycia przez Miasto Ostrołęka terenów przeznaczonych w planie na cele publiczne.

Teren objęty ustaleniami projektu planu stanowił własność osób fizycznych.

III. Zasady realizacji infrastruktury technicznej.

W całości ze środków inwestora.