

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia
w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce
dla części jednostki strukturalnej PTB 9

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 315/XXX/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 7 września 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej PTB 9, Rada Miasta Ostrołęki stwierdziwszy, iż nie są naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonego uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce, uchwalonego uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2006 r., która obejmuje część terenu oznaczonego jako PTB 9 – działki nr ewid. 40498/5, 40499, 40500/3, 40501/1, 40501/2 i część działek nr 40502 i 40498/2, na obszarze pomiędzy ulicami Zawadzkiego „Zośki”, Targową i Lokalną.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy inne, niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich określonym przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obecnym stanie** – należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
- 7) **maksymalnym (lub minimalnym) wskaźniku intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć największą (lub najmniejszą) dopuszczalną wielkość ilorazu sumy powierzchni całkowitych (liczonych według normy PN-ISO 9836: 1997) wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie do powierzchni tego terenu;
- 8) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce, wyrażoną w stosunku procentowym odpowiednio do powierzchni tej działki, z tym że teren biologicznie czynny jest zdefiniowany w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1 metr; przy czym w przypadku realizacji ocieplenia budynku istniejącego dopuszcza się wysunięcie warstwy docieplenia poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 10) **działkach stanowiących jedną posesję** – należy przez to rozumieć dwie lub więcej działek geodezyjnych, użytkowanych i zagospodarowanych jako jedna całość, należących do tego samego właściciela lub wspólnie inwestujących na tych działkach dwóch lub więcej właścicieli;
- 11) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków.
- 12) **jednym kompleksie architektoniczno-urbanistycznym** – należy przez to rozumieć zainwestowanie określonego terenu w formie jednego budynku (w tym również składającego się z kilku brył), względnie w formie zespołu kilku budynków powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie, wraz z całościowym urządzeniem terenu.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;

- 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 2;
 - 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
 - 4) oznaczenia wymiarów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie wyznacza się tereny o określonym rodzaju przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów:
 - 1) **U+UC** – wielofunkcyjny zespół usługowy, w tym handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – obejmujący tereny, w ramach którego możliwa jest realizacja usług o różnym profilu, w tym funkcji handlowej o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ale z wyłączeniem: a) logistyki - tj. niezwiązanym ze sprzedażą na terenie ww. zespołu składowaniem i zapleczem technicznym, b) produkcji prowadzonej metodami przemysłowymi, c) napraw pojazdów –
– wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - 2) **KULa** – tereny komunikacji – obejmujące fragment pasa drogowego dróg publicznych – ul. Lokalnej i ul. Targowej – ulic o klasie ulicy lokalnej.
3. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:
 - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
 - 2) minimalną wielkość działki możliwej do zabudowy;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 4) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
4. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
 - 1) od strony ulic ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w rozumieniu § 2 pkt 9, wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) przy identyfikacji przestrzennej wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się różnice wynikające z grubości warstw nowego ocieplenia budynków istniejących;
 - 3) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków i budowli podziemnych, nie realizowanych ponad poziomem terenu.
5. Ustala się, że działka gruntu znajdująca się w obrębie jednostki terenowej przeznaczonej pod zabudowę, może być uznana za działkę budowlaną, jeżeli – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – spełnia następujące warunki:
 - 1) minimalna szerokość działki – 15 m;

- 2) minimalna głębokość działki, tj. odległość granicy frontowej od granicy tylnej – 15m;
 - 3) działka posiada powierzchnię co najmniej równą minimalnej wielkości działki możliwej do przeznaczenia pod zabudowę, ustalonej dla konkretnej jednostki terenowej;
 - 4) działka przeznaczana pod zabudowę musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
6. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:
- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych materiałów budowlanych takich jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o których mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwienie, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G50Y do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);
 - 3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest ochrona standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne (realizacja infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości).
2. Ustala się dla całego obszaru objętego planem zorganizowane systemy:
 - 1) zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną,
 - 2) kanalizacji sanitarnej.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach przeznaczonych pod zabudowę – odpowiednio do lokalizowanej na nich konkretnej funkcji, szczególnie w budynkach związanych z przebywaniem dużych grup pracowników lub klientów, w tym poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych takich, jak przegrody o wysokiej izolacyjności akustycznej

itp.

4. Ustala się, że ewentualna uciążliwość nowo powstających obiektów wynikająca z wprowadzania gazów lub pyłów do atmosfery nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza poza terenem, do którego zarządca obiektu posiada tytuł prawny.
5. Minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej pojedynczej działce, określono w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.

§ 6

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ani też obiekty i tereny wymagające ochrony w tym zakresie.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują takie tereny lub obiekty, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 7

W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem przestrzenią publiczną jest tylko teren komunikacji, tj. teren znajdujący się w liniach rozgraniczających drogi publicznej.
2. W przestrzeni publicznej ustala się możliwość lokalizowania obiektów małej architektury i małogabarytowych elementów infrastruktury technicznej.
3. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - 1) obniżenie do poziomu jezdni lub poziomu terenu krawężnika jezdni i obrzeża chodnika na szerokości min. 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
 - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
 - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
 - 4) wyposażenie przejść, które mają działać z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
 - 5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym lokalizacja tych urządzeń nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;

- 6) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz znaków drogowych nie może kolidować z ruchem pieszym i ma zapewnić przejazd dla wózka inwalidzkiego;
 - 7) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
 - 8) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.
4. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych w formie: nośnika reklamowego, tablicy reklamowej, szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej i słupa ogłoszeniowego, przy czym wysokość żadnego z tych obiektów nie może przekraczać 18 m;
 - 2) powierzchnia ekspozycyjna reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może być większa niż 15 m², przy czym powierzchni reklam wielostronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
 - 3) reklamy świetlne i podświetlane nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiednich budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni;
 - 4) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.;
 - 5) odległość reklam i znaków od znaków drogowych oraz innych obiektów i urządzeń drogowych regulują przepisy odrębne, przy czym obiekty o konstrukcji nośnej przekraczającej 8 m mogą być lokalizowane nie bliżej niż 15 m od krawędzi jezdni drogi publicznej;
 - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - a) na drzewach oraz w odległości mniejszej niż 10 m od drzew,
 - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych,
 - c) na latarniach ulicznych.
5. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:
- 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
 - b) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyższych niż ww. 1,6 m od poziomu terenu, ale wyłącznie na zasadzie dostosowania wysokości do wysokości ogrodzenia bezpośrednio sąsiadującej posesji, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
 - c) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory;
 - d) odległość ogrodzenia od istniejących gazociągów nie może być mniejsza niż 0,5m.

1. Na obszarze objętym planem nie istnieje potrzeba ustalenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 9000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - 3) najmniejszy dopuszczalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa ulicy – 70⁰.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie zachodzi potrzeba ustalania sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem sytuacji o jakiej mowa w ust. 3.
2. W stosunku do istniejącego zainwestowania, którego obecna funkcja i sposób użytkowania są inne niż przeznaczenie jednostki terenowej ustalone w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i dotychczasowych funkcji istniejących budynków do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem jednostki terenowej, przy czym w ramach czasowego dopuszczenia możliwa jest przebudowa danego obiektu, a także rozbudowa obejmująca niezbędne dla funkcjonowania danego obiektu zewnętrzne elementy budynku (przedsiónek, schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych, szyb windy itp.); przepis powyższy nie dotyczy istniejącego zainwestowania na terenach przeznaczonych w planie pod komunikację.
3. Dopuszcza się, na okres jednego sezonu tymczasowe zagospodarowanie i zainwestowanie terenu służące organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu na działkach przeznaczonych w planie pod wielofunkcyjny zespół usługowy.

§ 10

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne w miarę potrzeb przebudowane i rozbudowane oraz sieć rozdzielczą.
2. Ustala się utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych, tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic – od zasady tej można odstąpić, tylko jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym średnica przewodu rozbiórczego, z którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, nie może być mniejsza niż 80 mm.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków, przy czym w systemie grawitacyjnym średnica kanału sanitarnego, do którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, nie może być mniejsza niż 200 mm.

5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, przy czym ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być odprowadzane tylko po ich podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych – jako alternatywę, szczególnie w sytuacji wykorzystania pod zabudowę i utwardzenia ponad 70% powierzchni działki, dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z miejskiej sieci gazowej.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z miejskiej sieci elektro-energetycznej, przy czym nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV mają być budowane wyłącznie jako wewnętrzne typu miejskiego.
8. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z miejskiej sieci ciepłej po docelowej realizacji sieci oraz – wspomagająco – z niekonwencjonalnych źródeł energii.
9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
 - 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;
 - 3) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej poprzez dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.
10. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;
 - 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej zabudowanej nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywne gromadzenie odpadów.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

§ 11

Dla jednostki terenowej U+UC.1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest wielofunkcyjny zespół usługowy, w tym handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.
2. Ustala się, że w ramach wielofunkcyjnego zespołu, o którym mowa w ust. 1, żadna z funkcji nie może stanowić więcej niż 70% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce lub działkach stanowiących jedną posesję w rozumieniu § 2 pkt 10.
3. Warunki dla działek budowlanych:
 - 1) ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, ma

- wynosić 9000 m²;
- 2) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują także ustalenia zawarte w § 4 ust. 5.
4. Warunki dla zabudowy:
- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 4 ust. 4,
 - 2) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki jako jednego kompleksu architektoniczno-urbanistycznego w rozumieniu § 2 pkt 12;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem, że każda ściana znajdująca się w granicy będzie plastycznie zaaranżowaną kompozycją, zróżnicowaną pod względem zastosowanych materiałów elewacyjnych;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, przy czym wyłącznie dla obiektów mieszczących funkcje hotelowe i rozrywkowe dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy na 18 m;
 - 5) ustala się obowiązek zastosowania dachów płaskich, tj. o kącie nachylenia połąci do 10⁰ – dopuszcza się większe nachylenia pod warunkiem realizacji ścianek lub innych elementów zasłaniających spadek połąci;
 - 6) zakazuje się wykonania pokrycia dachowego ze słomy i trzciny;
 - 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 6;
 - 8) zakazuje się realizacji wolnostojących i przybudowanych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 3,0 dla każdej działki lub działek, stanowiących jedną posesję w rozumieniu § 2 pkt 10;
 - 10) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 1,0 dla każdej działki lub działek, stanowiących jedną posesję w rozumieniu § 2 pkt 10;
 - 11) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 5% dla każdej działki lub działek, stanowiących jedną posesję w rozumieniu § 2 pkt 10;
 - 12) ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - a) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 20 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni sprzedaży dla funkcji handlowych;
 - b) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 15 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych funkcji;
 - c) ww. odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić na terenie będącym w dyspozycji inwestora;
 - d) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być realizowana w formie naziemnej i w odległości nie większej niż 50 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć;
 - 13) ustala się zakaz realizacji budowli o wysokości przekraczającej 18 m n.p.t.;
 - 14) ustala się możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej jednostki z przyległych do niej ulic publicznych: ul. Zawadzkiego „Zośki”, ul. Targowej i ul. Lokalnej;
 - 15) w zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4.
 - 16) w zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 5.

§ 12

Dla jednostki terenowej 29.KULa i 25.KULa:

1. Ustala się, że:
 - 1) część obszaru planu stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej – ul. Lokalnej – ulicy, która ma klasę ulicy lokalnej, nadaną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce, i będzie zgodnie z tym planem realizowana w powiązaniu z wyznaczonym w niniejszym planie uzupełnieniem, tj. terenem komunikacji o symbolu 29.KULa;
 - 2) część obszaru planu stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej – ul. Targowej – ulicy, która ma klasę ulicy lokalnej, nadaną na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce, i będzie zgodnie z tym planem realizowana w powiązaniu z wyznaczonym w niniejszym planie uzupełnieniem, tj. terenem komunikacji o symbolu 25.KULa.
2. Dla terenu jednostki 29.KULa i 25.KULa:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń drogowych oraz obiektów i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
 - 2) z pośród inwestycji, dopuszczonych w pkt 1, wyklucza się realizację miejsc postojowych;
 - 3) obowiązują także ustalenia zawarte w § 7 ust. 3 i 4.
3. Ustala się, że przeznaczenie terenu KULa stanowi przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

Rozdział 3

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 13

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wynosi ona 5%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – 11 Listopada”, uchwalonego uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2006 r.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 16

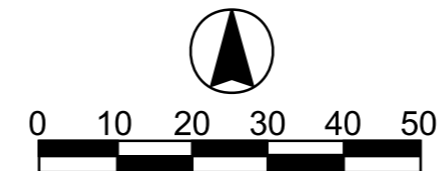
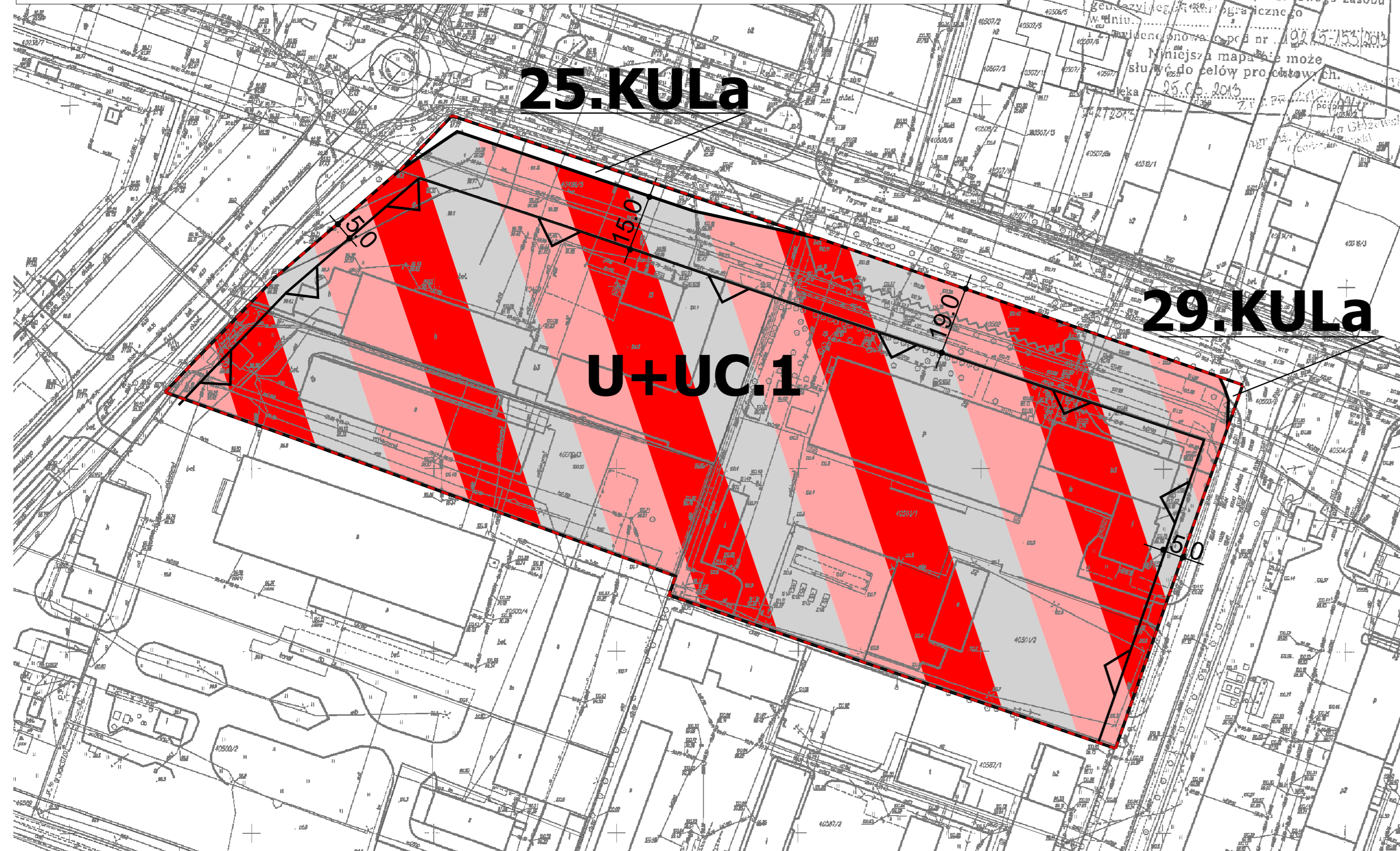
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "ŚRÓDMIEŚCIE PŁN. - 11 LISTOPADA" W OSTROŁĘCE DLA CZĘŚCI JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ PTB 9

25.KULa

U+UC.1

29.KULa



SKALA 1:1000

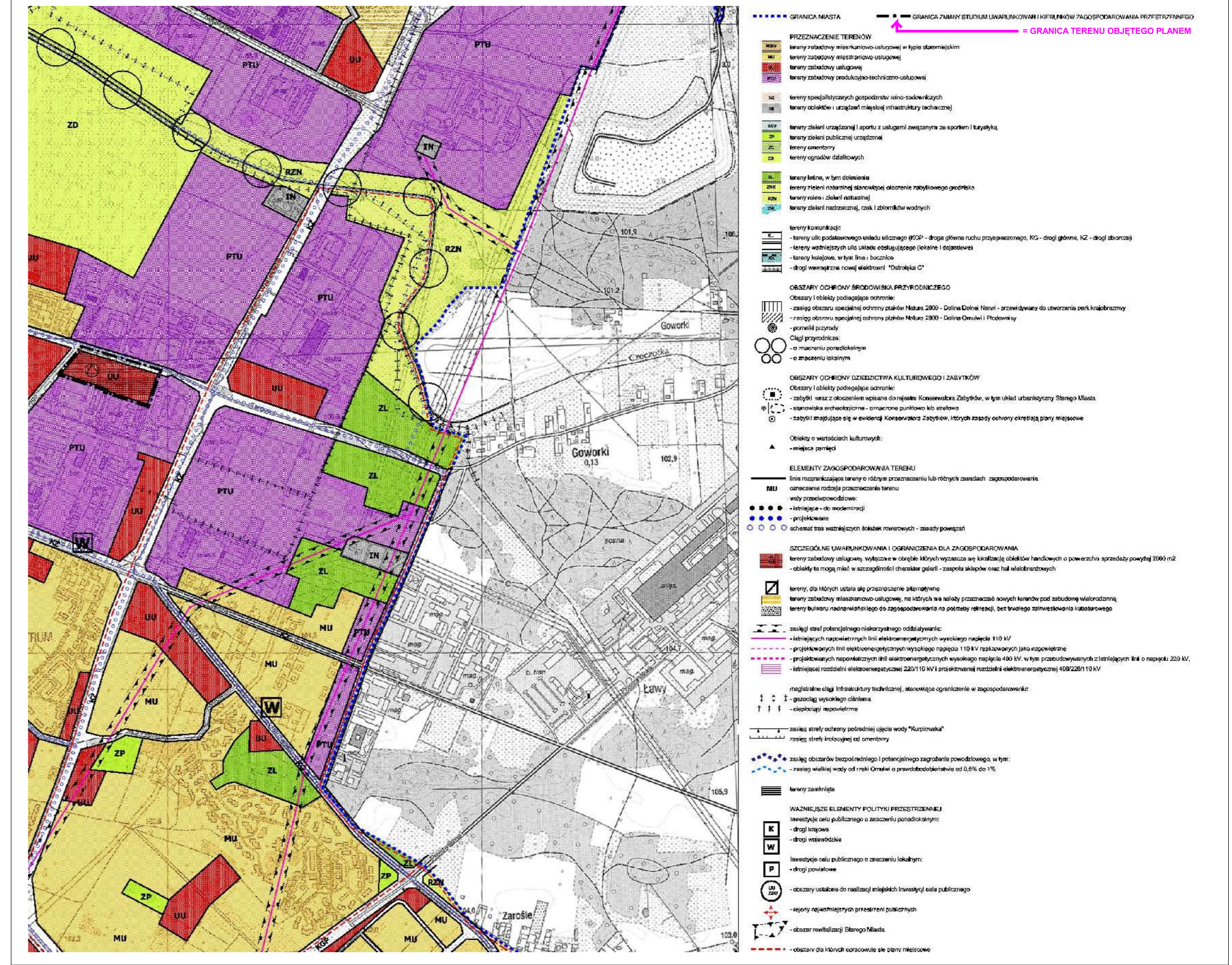
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Miasta Ostrołęki z dnia

LEGENDA:	
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - GRANICE JEDNOSTEK TERENOWYCH
	RODZAJ PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU - WIELOFUNKCYJNY ZESPÓŁ USŁUGOWY - UC
	- TERENY KOMUNIKACJI - KULA
	OZNACZENIA LITEROWE RODZAJU PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU ORAZ PORZĄDKOWE JEDNOSTKI TERENOWEJ
	LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKACZALNE
	OZNACZENIA WYMIARÓW

GŁÓWNY PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Adelina Reńska (WA - 389)
ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Jerzy Reński (WA - 170)
mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski
mgr inż. Bartłomiej Owczarek

rysunek planu

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki uchwalonego Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionej Uchwałą Nr 294/XXVII/2012 Rady Miasta Ostrołęki



LEGENDA:	
	GRANICA MIASTA
	GRANICA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	PRZEZNACZENIE TERENÓW
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w typie osiedli mieszkaniowych
	tereny zabudowy usługowej
	tereny zabudowy produkcyjno-technicznej-usługowej
	tereny specjalistycznych gospodarków rolno-sadowniczych
	tereny obiektów i urządzeń inżynierskiej infrastruktury technicznej
	tereny obiektów i urządzeń sportu i rekreacji
	tereny obiektów i urządzeń publicznych
	tereny oświaty
	tereny obiektów kulturalnych
	tereny zielone, w tym doleśniska
	tereny zielone rekreacyjne, stanowiące obszar napływowego powietrza
	tereny zielone - zielone osiedla
	tereny obiektów wodnych, rzek i zbiorników wodnych
	tereny komunikacji
	tereny ulic podziemnego układu ulicznego (PGP) - drogi główny ruchu przyspieszonego, KG - drogi główne, K2 - drogi obrotowe
	tereny wozów osobowych ulic oświadczenia ostatecznego (określenie i ogospodarowanie)
	tereny kolejowe, w tym linie kolejowe
	drogi wewnętrzne nowej sieci drożnicy "Dzielnica C"
OSIĄGNIĘCIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	
	obszary i tereny podlegające ochronie
	zasięg obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Narew - przewidziany do utworzenia park krajoznawczy
	zasięg obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Narew i Podolany
	parki przyrodnicze
	o znaczeniu przyrodniczym
	o znaczeniu lokalnym
OSIĄGNIĘCIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW	
	obszary i tereny podlegające ochronie
	zabytki i zespoły zabytkowe wpisane do rejestru Konewarska Zabytków, w tym układ urbanistyczny Starego Miasta
	stanowiska archeologiczne - oznaczone punktowo lub szeregowo
	zabytki znajdujące się w ewidencji Konewarska Zabytków, których zasady ochrony określają plany miejscowe
	Obszary o wartościach kulturowych:
	miejsca pamięci
ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	oznaczenia rodzaju przeznaczenia terenu
	wały przewodniczące:
	niezależne - do modernizacji
	projektowane
	schemat tras wlotowych i ścieżek rowerowych - zasady powiatu
SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA	
	tereny zabudowy usługowej, wyłącznie w obszarze których wyznaczono są kategorie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
	obszary, na których mogą być w szczególności obiektami galerii - zespoły sklepów oraz hal wielofunkcyjnych
	tereny, dla których ustalone są przeznaczenia planistyczne
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na których nie należy przesuwać nowych linii zabudowy wzdłuż linii terenu budownictwa nadzwyczajnego do zagospodarowania na potrzeby rekreacji, bez trwałego zamieszkania lub stałego
	zasięg strefy potencjalnego niekorzystnego oddziaływania:
	liniowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
	projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV realizowanych jako powiatowe
	projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV, w tym przewidzianych z istniejących linii o napięciu 220 kV
	liniowych rozdzielni elektroenergetycznych 220/110 kV projektowanych rozdzielni elektroenergetycznych 400/220/110 kV
	magistralne linie infrastruktury technicznej, stanowiące ograniczenie w zagospodarowaniu:
	gazociąg wysokiego ciśnienia
	ciężkoizolacyjnego
	zasięg strefy ochrony podziemnej ujęcia wody "Karpoczek"
	zasięg strefy ochronnej od ujęcia wody "Karpoczek"
	zasięg obszaru bezpodzielniego i potencjalnego zagrożenia powodziami, w tym:
	zasięg wódki wód od rzeki Odra i granic obszarów od 0,6% do 1%
	tereny zakazne
	WAŻNIEJSZE ELEMENTY PLANU PRZESTRZENNEGO
	inwestycje celu publicznego o znaczeniu powiatowym:
	drogi lotnicze
	drogi wodne
	inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
	drogi powiatowe
	obszary usługowe do realizacji miejskich inwestycji celu publicznego
	rezerwy rewalidacyjnych terenów publicznych
	obszary rewalidacyjnych terenów publicznych
	obszary do realizacji Starego Miasta
	obszary dla których określono się plany miejscowe

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego rejonu
„Śródmieście Płn. – 11 Listopada”
w Ostrołęce
dla części jednostki strukturalnej PTB 9

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej PTB 9 był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca 2014r. do 14 sierpnia 2014r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 12 sierpnia 2014r. 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 została wniesiona jedna uwaga, która została uwzględniona przez Prezydenta Miasta.

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag do projektu planu, Rada Miasta Ostrołęki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz.647 ze zmianami).

Załącznik Nr 3
do Uchwały
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn-11 Listopada”
w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej PTB 9

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 PTB 9 nie przewiduje realizacji nowych 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 stanowi własność osób fizycznych i Miasta Ostrołęki.

III. Zasady realizacji infrastruktury technicznej.

W całości ze środków inwestora.

UZASADNIENIE

Opracowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn-11 Listopada” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej PTB 9 zostało podjęte na podstawie Uchwały Nr 315/XXX/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 7 września 2012r..

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest następstwem wypełnienia procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 tej ustawy.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 lipca 2014r. do 14 sierpnia 2014r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 12 sierpnia 2014r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po wyłożeniu nie zostały złożone żadne uwagi dotyczące ustaleń planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności ze studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn-11 Listopada” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej PTB 9.