

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
rejonu „HALLERA” w OSTROŁĘCE

OPRACOWANIE:
PRZESTRZEŃ PRACOWNIA PROJEKTOWA
s.c.

Uchwała Nr 62/X/2015 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 maja 2015 r.
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Hallera” w Ostrołęce
(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 5795
z dnia 1 lipca 2015 r.)

Plan obowiązuje od 16 lipca 2015 r.

Uchwała Nr 62/X/2015
Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 maja 2015 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Hallera” 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 2013 r. poz. 594, z późniejszymi zmianami¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą nr 457/XLV/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 14 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hallera” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionych 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 2014 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hallera” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 2

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym dany teren.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) symbole przeznaczenia terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
 - 2) wybrane oznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
 - 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

¹⁾ Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072.

§ 3

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów 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 kulturowego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) granic terenów, pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,
 - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 13) sposobu pokrycia dachów.

§ 4

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć 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 bok działki budowlanej, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 metra;
 - 4) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy taką jak: billboard, banner, tablica, gabłota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo - reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element miejskiego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej, a także znaki drogowe;
 - 5) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;
 - 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojeżdżających i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;
 - 7) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
 - 8) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje;
 - 9) **reklamie remontowej** - należy przez to rozumieć reklamę okrywającą rusztowanie budowlane;
 - 10) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające przeznaczenie, zgodnie z §5, ust. 2;
 - 11) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
 - 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hallera” w Ostrołęce,
 - 13) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
 - 14) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

§ 5

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:
 - 1) teren zabudowy usługowej - oznaczony symbolem **U**,
 - 2) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki - oznaczony symbolem **E**,

- 3) fragmenty dróg publicznych - oznaczone symbolem **KD**,
3. Dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym ustala się tereny oznaczone symbolem **KD** i **E**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
4. Dla realizacji celów publicznych dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i innych przepisów odrębnych z zakresu infrastruktury technicznej w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ustala się nakaz stosowania jednakowych, powtarzalnych obiektów małej architektury takich jak: ławki, latarnie, barierki, kosze śmietnikowe, w granicach niewygradzonej części terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **1U**.

§ 7

1. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenie planu.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
 - 1) urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz obiektów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, żywopłotów;
 - 2) grodzienia przejść bramowych i przejazdów na drogi wewnętrzne poprzez bramy typu szlaban, z zachowaniem możliwości przejścia;
 - 3) wygradzeń sezonowych ogrodów kawiarnianych, placów zabaw o maksymalnej wysokości do 60 cm od poziomu terenu, wykonanych z materiałów kolorystycznie nawiązujących do zabudowy znajdującej się na działce budowlanej (kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal szlachetna, tynki w paletcie kolorów naturalnych, pastelowych od bieli do brązu oraz odcienie szarości);
 - 4) wygradzeń miejsc gromadzenia odpadów i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości do 1,8 m od poziomu terenu, z zakazem stosowania pręseł z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8

1. Zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyki oznaczonym symbolem **2E** oraz na fragmentach dróg publicznych oznaczonych symbolami **3÷5KD**.
2. Zakazuje się montażu wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych w obszarze planu.
3. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem **1U**, na elewacjach budynków, za wyjątkiem elewacji zlokalizowanej od strony fragmentu drogi publicznej oznaczonej symbolem **5KD**. Powierzchnia reklamowa ww. nośników reklamowych nie może przekraczać 15 m² oraz należy ją dostosować formą i kolorystyką do kompozycji architektonicznej całej ściany. Nośniki reklamowe na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać detali architektonicznych.
4. Dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy.

§9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym terenie planu, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego.
2. Prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- 1) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według §10, ust.5, pkt 3. Nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednich działek budowlanych;
- 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych według §10, ust.4 oraz ust.5, pkt 1 i 2.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji szkodliwych substancji ustala się stosowanie czynników grzewczych według §10, ust.10.
5. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego ustala się:
 - 1) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) zachowanie istniejącego drzewostanu na fragmentach dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew obumierających i zagrażających życiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat oraz kształtowanie nowej zieleni przydrożnej;
 - 3) zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem 1U, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat.

§ 10

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów.
2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenach stanowiących fragmenty dróg publicznych - oznaczonych symbolem **KD**, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.
3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN100 w ul. Baśniowej lub DN100 w ulicy Gen. J. Hallera, zlokalizowane poza granicami planu;
 - 2) ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych.
5. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejący przewód kanalizacyjny DN200 w ulicy Baśniowej zlokalizowany poza granicami planu;
 - 2) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejące przewody kanalizacji deszczowej DN500 i DN200 znajdujące się w terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem 1U i w oparciu o przewody kanalizacji deszczowej DN600 w ul. Gen. J. Hallera znajdujące się poza granicami planu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu - na najbliższe składowisko odpadów stałych w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi

uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych docelowo z sieci kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
8. W zakresie oświetlenia fragmentów dróg publicznych oznaczonych symbolem KD ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tych dróg.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o istniejący gazociąg DN150 zlokalizowany poza granicami planu w ul. Gen. J. Hallera, na terenie 3KD i w ul. Baśniowej, poza granicami planu;
 - 2) urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody zaopatrzenia w ciepło DN300 w ulicy Dzieci Polskich, zlokalizowane poza granicami planu. Dopuszcza się w indywidualnych rozwiązaniach, stosowanie energii cieplnej ze źródeł odnawialnych - geotermalnej i promieniowania słonecznego.
11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów;
 - 2) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
 - 3) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 11

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

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 12

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U**: teren zabudowy usługowej - to jest: budynek usługowy wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: stacje paliw, stacje naprawy i obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, zakłady pogrzebowe.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1U**:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek usługowy. Powierzchnia sprzedaży budynku usługowego nie może przekraczać 2000 m²;
 - 3) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, otwartych powierzchni magazynowo-składowych, obiektów gospodarczych i tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 2,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,5 na działce budowlanej.
3. Ustala się parametry budynków w obrębie terenu oznaczonego symbolem **1U**:
 - 1) maksymalna wysokość - 15 m;
 - 2) minimalna wysokość - 7 m;
 - 3) geometria dachu - płaski;
 - 4) kolorystyka elewacji:

- a) w paletcie kolorów naturalnych, pastelowych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
 - b) dopuszcza się mocniejsze kolory detali elewacji, przy czym kolory te nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni elewacji,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych obiektów budowlanych w ramach jednej działki budowlanej;
- 5) forma elewacji:
- a) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych, klinkierowych, z blachy;
 - b) zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1U:
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 5500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki – 50 m;
 - 3) kąt położenia granic nowotworzonych działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której będzie przylegała działka budowlana - 90^o,
 - 4) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o parametrach innych niż podane w pkt 1 - 3 wyłącznie pod drogę wewnętrzną lub pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1U – 5500 m². Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej wyłącznie pod drogę wewnętrzną lub pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.
6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §6 - §8.
7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §9.
8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §10.
9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U:
- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna poza obszarem planu – ul. Dzieci Polskich;
 - 2) minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
 - a) dla budynków i lokali handlowych – co najmniej 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla pozostałych budynków i lokali usługowych - co najmniej 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.
 - 3) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie parkingów podziemnych, 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.

§ 14

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2E: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki - to jest: budowle i budynki elektroenergetyki wraz towarzyszącymi dojazdami, dojazdami i zielenią urządzoną.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2E:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ogranicza się;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej, nie mniej niż – nie ogranicza się;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków elektroenergetyki, ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.
3. Ustala się parametry budynków i budowli elektroenergetyki w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2E:

- 1) maksymalna wysokość – 5 m;
 - 2) geometria dachu - dachy płaskie;
 - 3) kolorystyka elewacji: w paletcie kolorów naturalnych, pastelowych od bieli do brązu oraz od-cienie szarości;
 - 4) forma elewacji: zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1E:
 - 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 40 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki – 6 m;
 - 3) kąt położenia granic nowotworzonych działek w stosunku do pasa drogowego 5KD - 90°.
 5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 2E – 40 m².
 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 2E zgodnie z §7 - §8.
 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 2E zgodnie z §9.
 8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 2E zgodnie z §10.
 9. Ustala się dojazd do terenu oznaczonego symbolem 2E fragmentem drogi publicznej 5KD wraz z częścią tej drogi znajdującą się poza granicami planu – ul. Baśniową.

§ 15

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3KD**: fragment drogi publicznej klasy lokalnej to jest: elementy drogi publicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak pasy i zatoki postojowe, w tym naziemne miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe, drogowe obiekty budowlane, zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 3KD: 0-3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 3KD zgodnie z §7 - §8.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu oznaczonego symbolem 3KD zgodnie z §9.
5. Teren oznaczony symbolem 3KD zapewnia powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z terenem objętym planem.

§ 16

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **4KD** i **5KD**: fragmenty dróg publicznych klasy dojazdowej to jest: elementy dróg publicznych wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak pasy i zatoki postojowe, w tym naziemne miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe, drogowe obiekty budowlane, zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem 5KD: 6,0 - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i 4KD: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 4KD i 5KD zgodnie z §7 - §8.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 4KD i 5KD zgodnie z §9.
5. Teren oznaczony symbolem 5KD zapewnia powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z terenem objętym planem.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 17

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce, uchwalonego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 80, poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.).

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

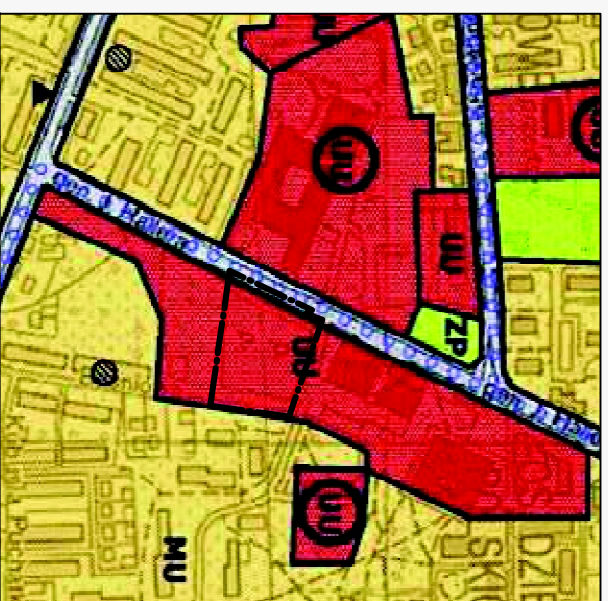
§ 19

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

Przewodniczący Rady Miasta
Ostrołęki

Jerzy Grabowski

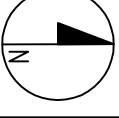
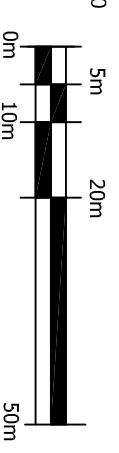
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTROŁĘKA



	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY WĄŻNIEJSZYCH ULIC LOKALNYCH I DOJAZDOWYCH
	WĄŻNIEJSZE DRÓGI ROZROWNE

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU "HALLERA" W OSTROŁĘCE**

SKALA 1: 1000



USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
	FRAGMENTY DRÓG PUBLICZNYCH
KD	INFORMACJE PLANU: LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
	WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH POZA GRANICAMI PLANU



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 62/XI/2015 RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA 28 maja 2015 r.
w sprawie
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO REJONU "HALLERA" W OSTROŁĘCE**
Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI:
dr inż. arch. Anna Grabowska
mgr inż. arch. Krz. Malgorzata Hoser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zimnica

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 62/X/2015 Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Hallera” w Ostrołęce

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hallera” w Ostrołęce wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2015 r. do 22 kwietnia 2015 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 6 maja 2015 r. **nie** wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 62/X/2015 Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Hallera” w Ostrołęce

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.¹⁾) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hallera” w Ostrołęce obejmują wykup terenu pod drogi publiczne i budowę tych dróg a także rozbudowę lub przebudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., poz. 1059, z późn. zm.²⁾).
3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr. 106, poz. 675 z późniejszymi zmianami³⁾) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r, poz. 243 z późniejszymi zmianami⁴⁾).

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne, z budżetu Miasta zgodne z uchwałami budżetowymi,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet Miasta w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

¹⁾ Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 1318; z 2014 r. poz. 379, 1072.

²⁾ Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238; z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101, 1662; z 2015 r. poz. 151, 478.

³⁾ Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, z 2012 r. poz. 951, 1256, 1445; z 2014 r. poz. 768.

⁴⁾ Dz. U. z 2014 r. poz. 243, 827, 1198.