

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO rejonu „ŚRÓDMIEŚCIE PŁD. – GOWOROWSKA”
w OSTROŁĘCE DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ UUM7

OPRACOWANIE:
PRACOWNIA ARCHITEKTURY I KRAJOBRAZU
Sp. z o.o.

Uchwała Nr 654/LXV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 września 2014 r.
Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. –
Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UUM7
(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 9991
z dnia 31 października 2014 r.)

Plan obowiązuje od 3 grudnia 2014 r.

UCHWAŁA Nr 654/LXV/2014
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia 25 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UUM7.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późniejszymi zmianami), art. 17 i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Ostrołęki Nr 296/XLI/2008 z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UUM7;

uchwala 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 Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010r zmienionego uchwałą nr 294/XXVI/2012 rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012r. oraz uchwałą nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014r.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje tereny oznaczone symbolami **UUM 7 i KPJ** - działki nr 50044/2, 50045, 50046/1, 50046/2, 50046/3, 50047/1, 50050/7, 50050/4, 50049/1, 50050/6, 50051/3, 50051/10, 50052/10, 50052/16, 50048, 50051/9, 50052/15, 50052/9, 50052/1, 50051/8, 50052/14, 50052/8, 50051/7, 50052/13, 50052/7, 50051/6, 50052/12, 50052/6, 50051/5, 50052/11, 50052/5.
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,
 - 3) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647, 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) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i stanowi łącznie nie więcej niż 20 % powierzchni terenu inwestycji,
 - 8) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć budynek usługowy lub zespół takich budynków,
 - 9) **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) handlu detalicznego i gastronomii z wyłączeniem handlu hurtowego,

- c) rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych oraz sprzedaży paliw płynnych;
- 10) **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),
 - 11) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 12) **powierzchni użytkowej podstawowej** - należy przez to rozumieć część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu lokalu usługowego bez powierzchni pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych oraz komunikacji;
 - 13) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów lub norm, określonych w przepisach odrębnych,
 - 14) **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 2013 r., poz. 1232 ze zmianami).
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 i 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 między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0 m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem (pkt 16),
 - 2) **kondygnacji nadziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą sytuowaną nad nią kondygnację (pkt 17),
 - 3) **kondygnacji podziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą sytuowaną pod nią kondygnację (pkt 18),
 - 4) **teren biologicznie czynny** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność (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, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego.

§ 3.

1. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą symboli:
 - 1) **UC** - teren wielko powierzchniowej zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - 2) **U-1, U-2, U/UC-1 i U/UC -2** - tereny zabudowy usługowej,
 - 3) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.
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. W zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - dachy płaskie, kąt nachylenia połaci głównych dachowych do 5°,
 - dachy strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° ÷ 45°;
3. W zakresie kształtowania ogrodzeń ustala się:
 - 1) od strony ul. Gorbatowa i ul. Dobrzańskiego zakazuje się lokalizacji ogrodzeń;
 - 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%.
4. 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.
5. 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 wodochłonnych, 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) ustalenia pkt 4 nie obowiązują dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 6) eksploatacja urządzeń, powodujących wprowadzanie do środowiska substancji, wymagających pozwolenia na ich wprowadzanie jest dopuszczalna po uzyskaniu takiego pozwolenia, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie ochrony przed hałasem:
 - 1) dla istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się dopuszczalny poziom 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_{AeqN} - 45 dB.
- 2) lokale mieszkalne projektować w taki sposób, by były one odizolowane akustycznie od lokali usługowych;
 - 3) w przypadku przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na etapie użytkowania obiektów budowlanych zastosować rozwiązania chroniące lokale mieszkalne oraz pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi przed przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu.

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

§ 9. Ograniczenia w użytkowaniu.

Na obszarze objętym planem nie występują ograniczenia w użytkowaniu.

§ 10. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Obsługę komunikacyjną terenu stanowią:
 - a) istniejące zjazdy publiczne z ul. Gorbatowa (**5 KUZ**),
 - b) projektowany zjazd z ul. Dobrzańskiego (**15 KUL**),
 - c) projektowana droga wewnętrzna (**KDW**).
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 handlu - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 na jeden lokal handlowy;
 - b) dla usług i biur - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden lokal usługowy;
 - c) dla gastronomii - 2 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
3. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych o których mowa w ust. 2 w kondygnacji podziemnej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Odprowadzenie ścieków do istniejącego kolektora kanalizacyjnego, zgodnie z przepisami szczególnymi.
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:
 - a) z odnawialnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, wody geotermalne, pompy ciepła, wiatraki, biogaz, biopaliwa itp. zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) 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 w sposób zgodny 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 wielko powierzchniowej zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku symbolem UC.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna;
 - 3) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w pkt 1. i 2.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, pokazana na rysunku planu, wynosi:
 - a) 2,0 m od granicy pasa drogowego ul. Dobrzańskiego oraz projektowanej drogi wewnętrznej,
 - b) 4,5 m od granicy pasa drogowego ul. Gorbatowa;
 - 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 15,0 m od poziomu terenu,
 - b) od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych oraz jedna kondygnacja podziemna;
 - 5) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z działką sąsiednią.
4. Ustala się zakaz podziału terenu.

§ 14. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolem U-1 i U-2.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem **U-2** przeznaczenie dopuszczalne: lokal mieszkalny;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi:
 - a) 2,0 m od granicy pasa drogowego ul. Dobrzańskiego oraz projektowanej drogi wewnętrznej,
 - b) 4,5 m od granicy pasa drogowego ul. Gorbatowa;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 80 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 5 %;
 - 4) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu,

- b) od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych oraz jedna kondygnacja podziemna;
- 5) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki.
- 3. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z działką sąsiednią.
- 4. Ustala się zakaz podziału terenu.

§ 15. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku symbolem U/UC-1.

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) wielko powierzchniowa zabudowa usługowa - łącznie z terenem o symbolu **UC**.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 2,0 m od granicy pasa drogowego projektowanej drogi wewnętrznej;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 80 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 5 %;
 - 4) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu,
 - b) od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych oraz jedna kondygnacja podziemna;
 - 5) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki.
- 3. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z działką sąsiednią.
- 4. Ustala się zakaz podziału terenu.

§ 16. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku symbolem U/UC-2.

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa - łącznie z terenem o symbolu **U-2**,
 - b) wielko powierzchniowa zabudowa usługowa - łącznie z terenem o symbolu **UC**.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 2,0 m od granicy pasa drogowego projektowanej drogi wewnętrznej;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 80 %;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 5 %;
 - 4) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu,
 - b) od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych oraz jedna kondygnacja podziemna;
 - 5) nie ustala się wymagań w zakresie szerokości elewacji frontowej oraz usytuowania kalenicy w stosunku do frontu działki.
- 3. Ze względu na brak dostępu do drogi publicznej teren nie stanowi samodzielnej działki budowlanej. Może on funkcjonować jedynie jako całość gospodarcza z działkami sąsiednimi.
- 4. Dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z działką sąsiednią.
- 5. Ustala się zakaz podziału terenu.

§ 17. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW.

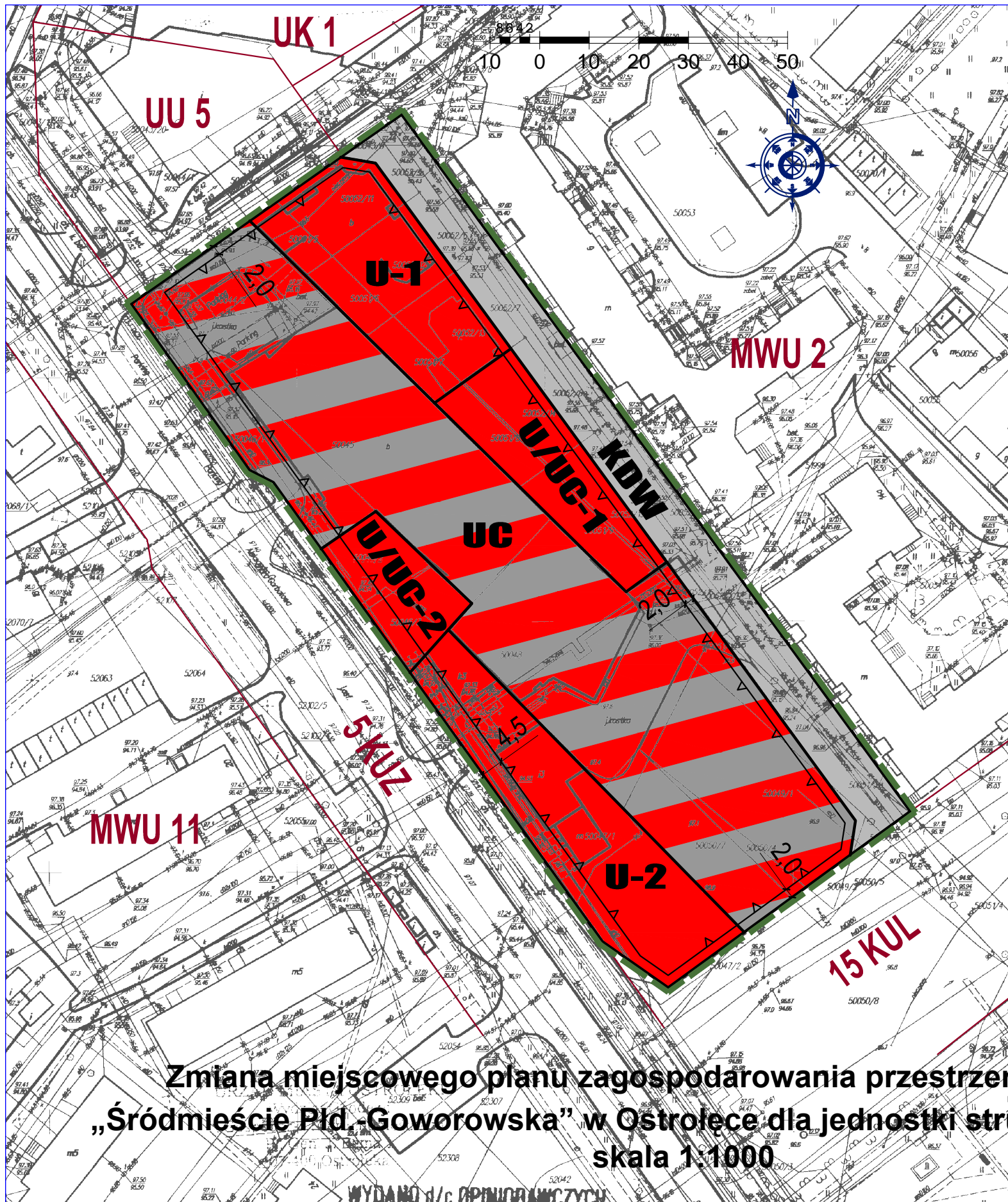
- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna wraz z urządzeniami technicznymi drogi i związanymi z utrzymaniem i obsługą ruchu o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane uzbrojenia terenu.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu oraz dokonywania podziałów ustalają przepisy szczególne.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE.

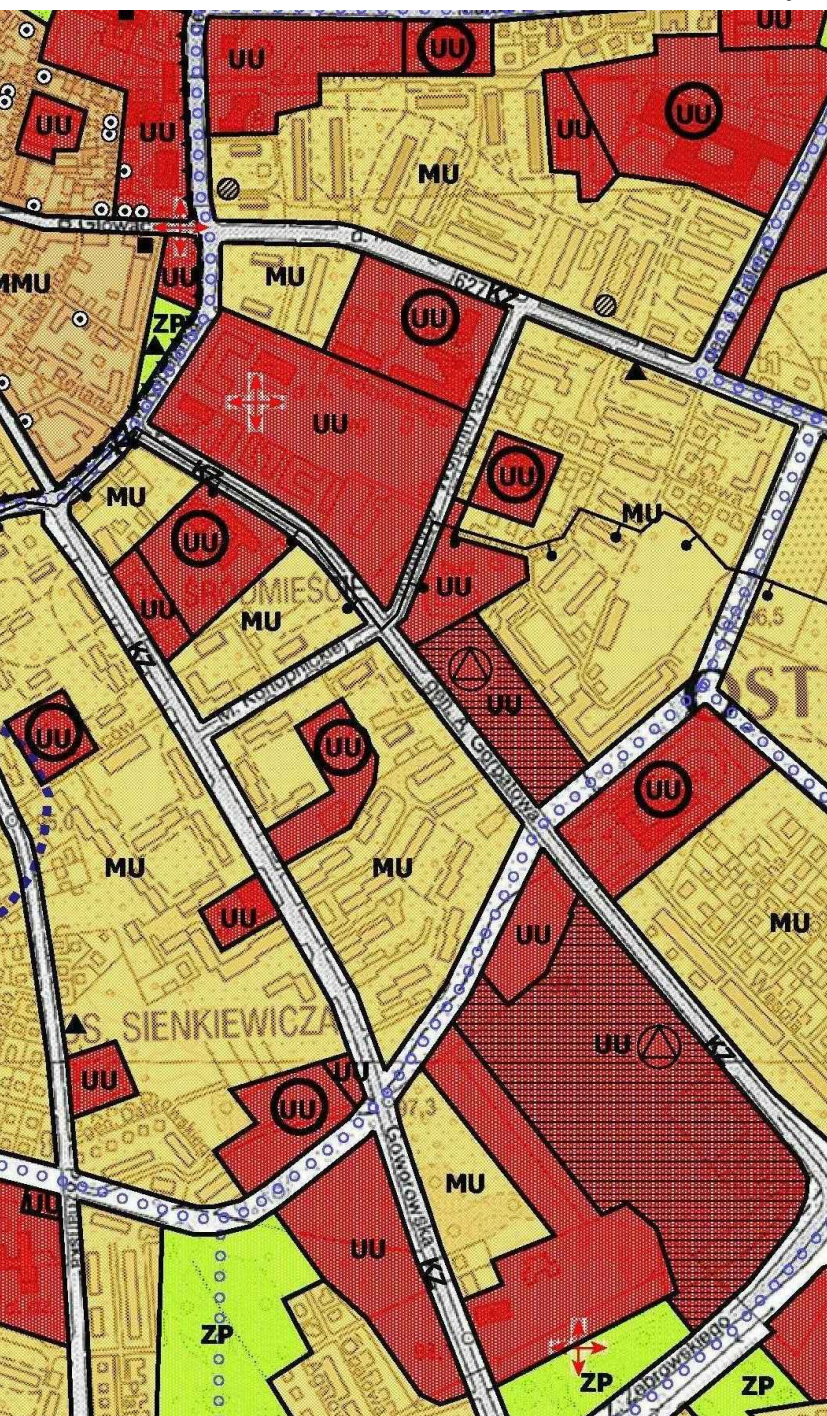
- § 18.** Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Płd. -Goworowska”, uchwalonego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248, poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).
- § 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.
- § 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Miasta
Ostrołęki**

Dariusz Maciak



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKA



GRANICA MIASTA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- UU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w typie stonowliskim
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MU - tereny zabudowy usługowej
- MU - tereny zabudowy produkcyjno-handlowo-usługowej
- SG - tereny specjalistycznych gospodarstw rolno-sadowniczych
- SI - tereny obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej
- ZSU - tereny zieleni urządzonej i sportu z usługami związanymi ze sportem i turystyką
- ZPU - tereny zieleni publicznej urządzonej
- ZC - tereny oświaty
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- LI - tereny zielone, w tym doświadczenia
- SN - tereny zieleni naturalnej stanowiącej otoczenie zabytkowego grodziska
- SN - tereny rolne i zieleni naturalnej
- SN - tereny zieleni nadzecznej, rzek i zbiorników wodnych

tereny komunikacji:

- K - tereny ulic podstawowego układu ulicznego (KGP - droga główna ruchu przyspieszonego, KG - drogi główne, KZ - drogi zbiorcze)
- W - tereny wzniesionych ulic układu obsługującego (lokalne i ogólnego)
- W - tereny kolejowe, w tym linie i bocznice

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Obszary i obiekty podlegające ochronie:

- zasięg obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Nervi - przewidziany do utworzenia park krajobrazowy
- zasięg obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Ormuli i Płotwiny
- potencjał przyrody
- Clagi przyrodnicze:
 - o znaczeniu ponadlokalnym
 - o znaczeniu lokalnym

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

Obszary i obiekty podlegające ochronie:

- zabytki wraz z otoczeniem wpisane do rejestru Konservatora Zabytków, w tym układ urbanistyczny Starego Miasta
- stanowiska archeologiczne - oznaczone punktowo lub strefowo
- zabytki znajdujące się w ewidencji Konservatora Zabytków, których zasady ochrony określają plany miejscowe

Obszary o ukształtach kulturowych:

- miejsca pamięci

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania

oznaczenie rodzaju przeznaczenia terenu

wąsy pracopowodowe:

- istniejące - do modernizacji
- projektowane
- schemat tras wzniesionych ścieżek rowerowych - zasady powiązań

SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA

- tereny zabudowy usługowej, wyłącznie w obrębie których wyznacza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- obiekty te mogą mieć w szczególności charakter galerii - zespołu sklepów oraz hal wielofunkcyjnych

tereny, dla których ustala się przeznaczenie alternatywne

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na których nie należy przeznaczać nowych terenów pod zabudowę wielorodinną
- tereny bulwaru nadbrzońskiego do zagospodarowania na potrzeby rekreacji, bez łwatego zainwestowania kubistowego

zasięgi stref potencjalnego niekorzystnego oddziaływania od:

- istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV, w tym przebiegowanych z istniejących linii o napięciu 220 kV,
- istniejącej rozdzielni elektroenergetycznej 220/110 kV i projektowanej rozdzielni elektroenergetycznej 400/220/110 kV

magistralne ciągi infrastruktury technicznej, stowpiewa ograniczenia w zagospodarowaniu:

- garnięcie wysokiego ciśnienia
- ciągłości napowietrzne

zasięgi strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Kurlowska"

zasięgi strefy ochronnej od cmentarzy

zasięgi obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego, w tym:

- zasięgi wielkiej wody od rzeki Ormuli o prawdopodobieństwie od 0,5% do 1%

tereny zamknięte

WAŻNIEJSZE ELEMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

inwestycje ośiu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- drogi krajowe
- drogi wojewódzkie

inwestycje ośiu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- drogi powiatowe

obszary ustalone do realizacji miejskich inwestycji ośiu publicznego

- rejony najważniejszych przestrzeni publicznych
- obszar rewitalizacji Starego Miasta
- obszary dla których opracowuje się plany miejscowe

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Pld - Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UUM 7 skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR "1" do Uchwały nr 654/LXV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 września 2014 r.

OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Wojciech ZAWARTKO

[Signature]

uprawnienia planistyczne nr 1003/89

PRACOWNIA ARCHITEKTURY I KRAJOBRAZU PAK Wojciech ZAWARTKO, Żabiczyn 164, 05-190 Nasielsk.

USTALENIA PLANU

URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI
Miejski Ośrodek Dokumentacji i Kartograficznej

granice terenu objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

UC - teren wielkopowierzchniowej zabudowy usługowej

U-1 U/UC-1
U-2 U/UC-2 - tereny zabudowy usługowej

KDW - teren drogi wewnętrznej

UU 5 - obowiązujące ustalenia innych planów miejscowych

Załącznik Nr 2
do uchwały nr 654/LXV/2014
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 25 września 2014 r. w sprawie
zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego rejonu
„Śródmieście Płd. – Goworowska”
w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej
UUM7

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu: „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UUM7 był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 kwietnia 2011r. do 6 maja 2011r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 4 maja 2011 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 654/LXV/2014

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Pół-Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UUM7

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

I. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Pół – Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UUM7 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.

W projekcie planu nie ma terenów przeznaczonych na cele publiczne.

III. Zasady realizacji infrastruktury technicznej.

W całości ze środków inwestora.