

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia
w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce
dla części jednostki strukturalnej MNU 35

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 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą Nr 62/VII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MNU 35, 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 2010r., 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 2014 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska”, uchwalonego uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r., która obejmuje część terenu jednostki MNU 35: działki nr ewid. 52401, 52402, 52418, 52419, 52422, 52440, 52443, 52462, 52465, 52488, 52491, 52517, 52520, 52537 i 52539, na obszarze pomiędzy ulicami Goworowską, Skośną i Geodetów.
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

Ilekróć 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 lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą 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) **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;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków;
- 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) **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;
- 8) **usługach - bez przesądzania ich profilu** – należy przez to rozumieć podmioty gospodarcze funkcjonujące w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące szeroko rozumianą działalność usługową nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi – z wykluczeniem inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć dla których konieczne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, a także:
 - a) obiektów handlowych, w których powierzchnia sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
 - b) zakładów usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów;
 - c) zakładów sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów;
 - d) zakładów pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok;
 - e) obiektów handlu wymagających magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 200 m²;
 - f) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów magazynowych o powierzchni większej niż 500 m²;
 - g) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego.

§ 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:
 - 1) wyznacza się tereny o takim samym rodzaju przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym.
2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów:
 - 1) **UUM** – usługi – bez przesądzania ich profilu – z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodziną – obejmujące tereny działek, na których mogą istnieć i być realizowane obiekty usługowe, spełniające warunki określone w § 2 pkt 8, a na których obok funkcji usługowej dopuszcza się zachowanie lub wprowadzenie równorzędnej funkcji mieszkaniowej, w tym samym budynku lub w odrębnym budynku mieszkalnym – wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - 2) **MNU** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczoną funkcją usługową – obejmująca tereny działek, na których mogą istnieć i być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, a także usługi spełniające warunki określone w § 2 pkt 8, dopuszczone na określonych w ustaleniach szczegółowych zasadach – wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - 3) **KP** – komunikacja piesza – obejmująca tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych łączących się z chodnikami istniejącymi w pasach drogowych dróg publicznych.
3. Ustala się, że przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku planu symbolem KP, o którym mowa w ust. 2, stanowi przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego z art. 6 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. pod inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

§ 5

1. 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.
2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w rozumieniu § 2 pkt 7, wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) w przypadku docieplania istniejących budynków dopuszcza się wysunięcie warstw ocieplających i wykończeniowych ścian poza wyznaczone linie zabudowy;
 - 3) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków i budowli podziemnych, nie realizowanych ponad poziomem terenu.
3. 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 – 14 m dla zabudowy budynkiem w układzie wolnostojącym i 11 m dla zabudowy budynkiem (segmentem) w układzie bliźniaczym;
 - 2) minimalna głębokość działki, tj. odległość granicy frontowej od granicy tylnej – 15 m;
 - 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.
4. 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% czerwieni, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G60Y (włącznie) 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 realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych (sąsiadujących z obszarem objętym planem) i publicznych ciągów pieszych:

- 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 2,20 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
 - b) 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,
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - d) odległość ogrodzenia od istniejących gazociągów nie może być mniejsza niż 0,5m.
6. 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;
 - 2) powierzchnia ekspozycyjna reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może być większa niż 8 m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych 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;
 - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na drzewach oraz w odległości mniejszej niż 10 m od drzew.

§ 6

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. Dla poszczególnych jednostek terenowych ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej pojedynczej działce – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.
3. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej.
4. Ustala się, że działalność obiektów usługowych nie może powodować przekraczania obowiązujących – zgodnie z przepisami odrębnymi - standardów jakości

środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów oraz hałasu, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem podlegających ochronie akustycznej terenów istniejącej zabudowy oraz obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej w nowopowstających budynkach mieszkalnych, a także w budynkach usługowych, szczególnie w budynkach związanych z przebywaniem dużych grup pracowników lub klientów, przy czym ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska tereny usług – bez przesądzania ich profilu – z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UUM oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczoną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU, należy traktować jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”.

§ 7

W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenu:

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 drogowych – od zasady tej można odstąpić, jeśli w pasie drogowym 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 rozbiorniczego, 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 – po realizacji miejskiej kanalizacji deszczowej podczyszczone ścieki z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być wprowadzane do kolektorów deszczowych.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z sieci gazowej.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z sieci elektroenergetycznej.
8. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej i elektroenergetycznej oraz z sieci ciepłej - po docelowej realizacji tej sieci - a wspomagająco także 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.

§ 8

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 – 500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30⁰÷150⁰.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów dróg publicznych, ani innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne, przy czym tereny dróg publicznych znajdują się poza granicą obszaru objętego planem, bezpośrednio do niej przylegając.

2. 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.

3. 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.

4. Na obszarze objętym planem nie zachodzi potrzeba ustalania sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem sytuacji o jakiej mowa w Rozdziale 2 w § 10 ust. 14.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

§ 10

Dla jednostki terenowej UUM.21c:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.
2. Ustala się, że towarzysząca funkcja mieszkaniowa, realizowana w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach, nie może zajmować więcej niż 50% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce oraz tworzyć więcej niż dwa lokale mieszkalne – warunek dotyczący ww. wielkości powierzchni użytkowej nie dotyczy działek już zabudowanych w chwili uchwalenia planu.
3. Zakazuje się realizacji na działce wyłącznie zabudowy usługowej, tj. bez towarzyszącej funkcji mieszkaniowej – zakaz nie dotyczy funkcji z zakresu kultury, zdrowia i oświaty, co oznacza, że tylko zainwestowanie z wymienionego zakresu może stanowić całość zagospodarowania działki, pod warunkiem, że przy projektowaniu i realizacji dopuszczonych funkcji zdrowia i oświaty zostaną uwzględnione wymagania dotyczące ochrony środowiska i zastosowane rozwiązania chroniące przed hałasem.
4. Warunki dla działek budowlanych:
 - 1) ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, ma wynosić 500 m²;
 - 2) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują także ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
5. Warunki dla zabudowy:
 - 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5 ust. 2;
 - 2) ustala się możliwość realizacji budynków w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z wykluczeniem układu szeregowego;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej i towarzyszącej mieszkaniowej – 12 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne w tym najwyższa jako poddasze użytkowe;
 - 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt 3, ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰ oraz wyklucza się wykonanie pokrycia dachowego ze słomy i trzciny;
 - 5) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4;
 - 6) ustala się, że jeżeli w budynku usługowym realizowane będą wbudowane lokale mieszkalne, należy zapewnić im odizolowanie akustyczne od części usługowej, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną;
 - 7) dla budynków gospodarczych oraz dla garaży ustala się powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 80 m² i wysokość nieprzekraczającą 6 m do najwyższej położonej krawędzi dachu.
6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej – 1,5.

7. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej – 0,05.
8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej wynoszący 20%.
9. Ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
 - 2) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) 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 10 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
10. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
11. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.
12. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
13. Ustala się, że obsługa komunikacyjna usług sytuowanych w obrębie jednostki terenowej musi się odbywać wyłącznie z ul. Goworowskiej – zjazdy ul. Geodetów dopuszcza się jedynie na potrzeby funkcji mieszkalnej.
14. Dopuszcza się, na okres jednego sezonu tymczasowe zagospodarowania i zainwestowanie terenu służące organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu na działkach o przeznaczeniu podstawowym zgodnym z ust. 1.

§ 11

Dla jednostki terenowej MNU.36c:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczoną funkcją usługową – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 2.
2. Ustala się, że dopuszczona funkcja usługowa, realizowana w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach, nie może zajmować więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.
3. Warunki dla działek budowlanych:
 - 1) ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, ma wynosić 300 m²;
 - 2) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują także ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

4. Warunki dla zabudowy:
 - 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5 ust. 2;
 - 2) ustala się możliwość realizacji budynków w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z wykluczeniem układu szeregowego;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i dopuszczonej usługowej – 12 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne w tym najwyższa jako poddasze użytkowe;
 - 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt 3, ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰ oraz wyklucza się wykonanie pokrycia dachowego ze słomy i trzciny;
 - 5) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4;
 - 6) ustala się, że jeżeli w budynku mieszkalnym realizowane będą wbudowane lokale usługowe, funkcji mieszkalnej należy zapewnić odizolowanie akustyczne od części usługowej, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną;
 - 7) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 65 m² i wysokość nieprzekraczającą 6 m do najwyższej położonej krawędzi dachu.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej – 1,05.
6. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej – 0,05.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej wynoszący 40%.
8. Ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
 - 2) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej.
9. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
10. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.
11. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
12. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej musi się odbywać wyłącznie z ulicy stanowiącej odcinek ciągu ulic Berlinga - Sadowa (oznaczonej symbolem 26.KUL w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce).

Dla jednostki terenowej MNU.36d i MNU.36e:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczoną funkcją usługową – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 2.
2. Ustala się, że dopuszczona funkcja usługowa, realizowana w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach, nie może zajmować więcej niż 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce.
3. Warunki dla działek budowlanych:
 - 1) ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, ma wynosić 300 m²;
 - 2) w zakresie warunków, jakie powinny spełniać działki budowlane, obowiązują także ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
4. Warunki dla zabudowy:
 - 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5 ust. 2;
 - 2) ustala się możliwość realizacji budynków w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z wykluczeniem układu szeregowego;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i dopuszczonej usługowej – 12 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne w tym najwyższa jako poddasze użytkowe;
 - 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt 3, ustala się obowiązek zastosowania dachu spadzistego o kącie nachylenia połaci dachowych min. 20⁰ oraz wyklucza się wykonanie pokrycia dachowego ze słomy i trzciny;
 - 5) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4;
 - 6) ustala się, że jeżeli w budynku mieszkalnym realizowane będą wbudowane lokale usługowe, funkcji mieszkalnej należy zapewnić odizolowanie akustyczne od części usługowej, a w układzie pomieszczeń – niezależność funkcjonalną;
 - 7) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 65 m² i wysokość nieprzekraczającą 6 m do najwyższej położonej krawędzi dachu.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej – 1,05.
6. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej – 0,05.
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej wynoszący 40%.
8. Ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;

- 2) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej.
9. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
 10. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.
 11. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
 12. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej musi się odbywać wyłącznie z ul. Geodetów.

§ 13

Dla jednostki terenowej KP.1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest komunikacja piesza – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 3.
2. Nie przewiduje się dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej.
3. Ustala się urządzenie terenu jako chodnika o szerokości min. 1,2 m, łączącego się z chodnikami znajdującymi się w pasach drogowych ul. Goworowskiej i ul. Geodetów, z poboczem w postaci pasa lub pasów zieleni urządzonej.
4. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń i ograniczania drożności pieszej ciągu.
5. Ustala się zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno – plastycznych.
6. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 7, pod warunkiem zachowania wymagań o których mowa w ust. 4.

Rozdział 3

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 14

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 15%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 15

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska”, uchwalonego uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r.

§ 16

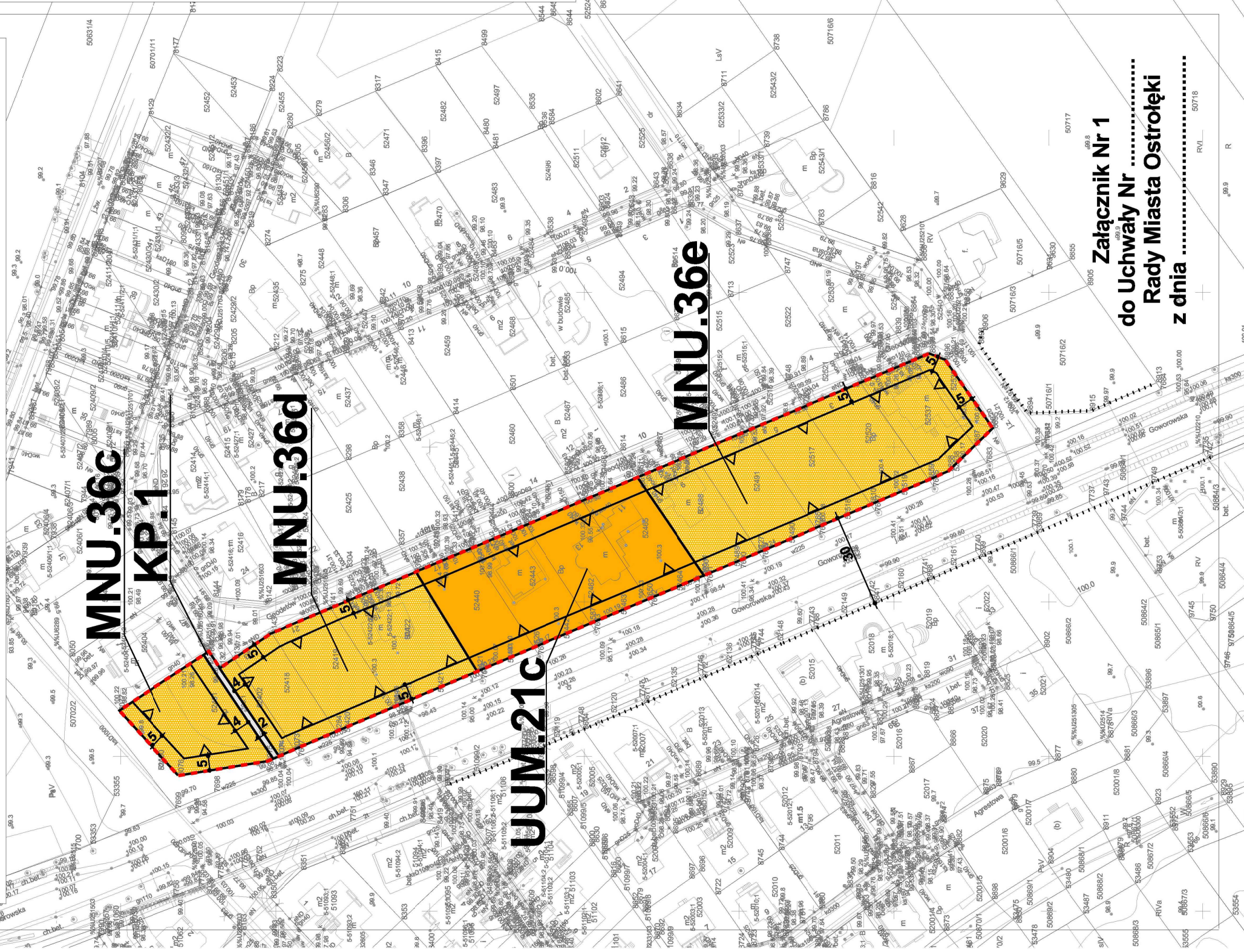
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 17

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

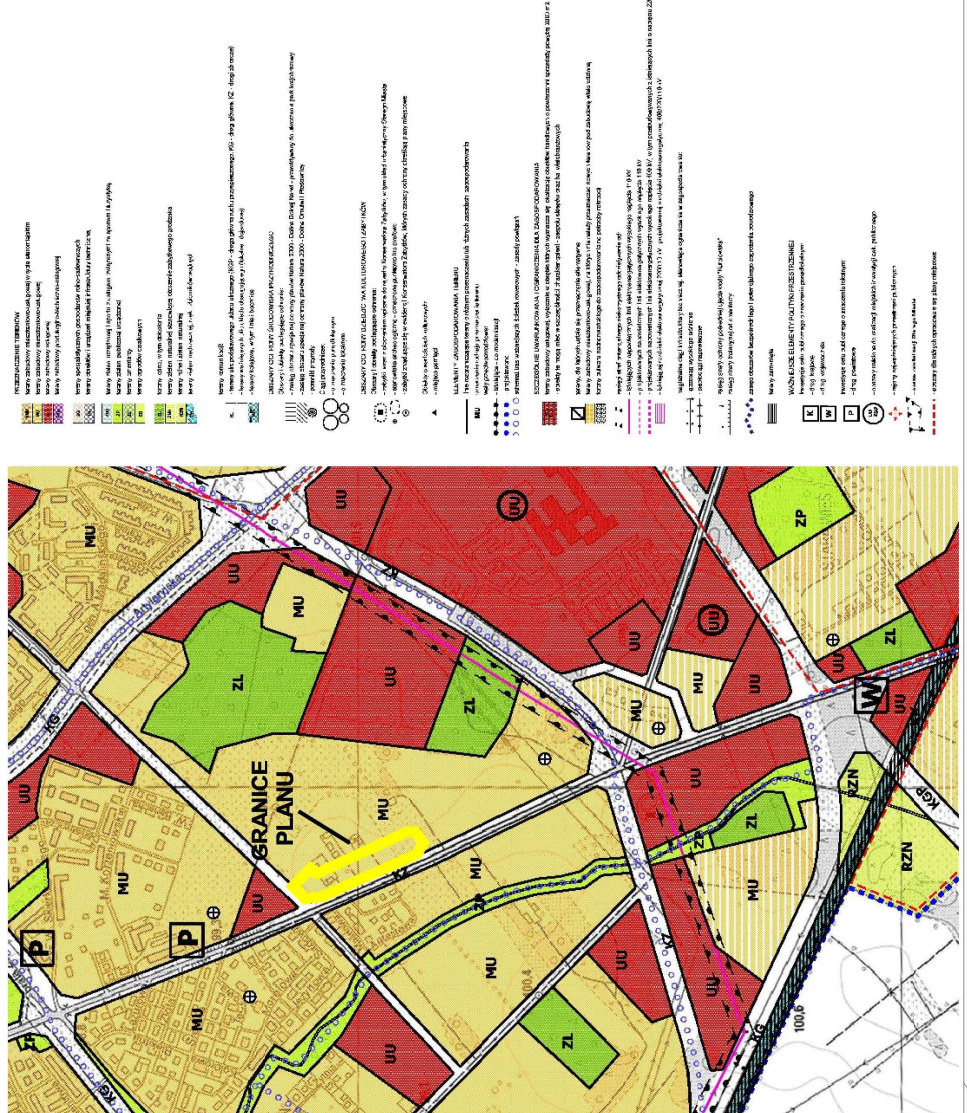
Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "ŚRÓDMIEŚCIE PŁD. - GOWOROWSKA" W OSTROŁĘCE
DLA CZĘŚCI JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ MNU 35**



**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia**

**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.,
zmienionego uchwałą Nr 294/LXXVI/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.**



LEGENDA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - GRANICE JEDNOSTEK TERENOWYCH
	RODZAJ PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU: - USŁUGI - BEZ PRZESĄDZANIA ICH PROFILU Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA - UUM
	FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA - UUM
	FUNKCJĄ USŁUGOWĄ - MNU
	- KOMUNIKACJA PIESZA - KP
	UUM.21C
	MNU.366
	MNU.366
	KP.1
	UZNIEMOŻLIWIENIE RODZAJU PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU ORAZ PORZĄDKOWE JEDNOSTKI TERENOWEJ
	LINE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
	OZNACZENIA WYMIARÓW
	OZNACZENIA INFORMACYJNE:
	LINE ROZGRANICZAJĄCE POZA PLANEM



SKALA 1:1000

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Jerzy Reński
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. arch. Adeline Reńska mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski mgr inż. Bartłomiej Owczarek
rysunek planu

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego rejonu
„Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce
dla części jednostki strukturalnej MNU 35

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MNU 35 był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 września 2014r. do 24 września 2014r. oraz od 28 stycznia 2015 r. do 24 lutego 2015 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniach 19 września 2014 r. oraz 19 lutego 2015 r w Urzędzie Miasta Ostrołęki. W wyniku każdego wyłożenia do publicznego złożono po jednej uwadze. Zostały one pozytywnie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Ostrołęki.

Ze względu na brak uwag nieuwzględnionych 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. 2015, poz.199).

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego rejonu
„Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce
dla części jednostki strukturalnej MNU 35

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Rodzaj inwestycji:

Na podstawie ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MNU 35 jako inwestycje zaliczaną do inwestycji celu publicznego (zgodnie z art. 6 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. jako inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach - w tym należące do zadań własnych gminy) Miasto Ostrołęka realizować będzie jedynie zagospodarowanie przewidziane na terenie KP.1 – komunikacja piesza – obejmująca tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych łączących się z chodnikami istniejącymi w pasach drogowych dróg publicznych.

2. Zasady nabycia przez Miasto Ostrołęka terenów przeznaczonych na cele publiczne:

Tereny niezbędne do wykupienia przez Miasto Ostrołęka to łącznie ok. 80 m² gruntów, obecnie stanowiących własność osób fizycznych, a w ww. zmianie planu przeznaczonych pod komunikację pieszą (w formie chodnika stanowiącego połączenie chodników w dwóch pasach drogowych – ulicach Goworowskiej i Geodetów) – teren o symbolu KP.1.

3. Zasady realizacji:

Wykup i urządzenie terenu KP.1 zakłada się ze Środków własnych Miasta Ostrołęki oraz ze środków z funduszy UE, jeżeli zostaną przyznane.

UZASADNIENIE

Opracowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd-Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MNU 35 zostało podjęte na podstawie Uchwały Nr 62/VII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 marca 2011 r.

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 dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 września 2014r . do 24 września 2014 r. oraz od 28 stycznia 2015 r. do 24 lutego 2015 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniach 19 września 2014 r. i 19 lutego 2015r.w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po wyłożeniu złożono po jednej uwadze(na każde wyłożenie) dotyczące ustaleń planu. Każda z uwag została uwzględniona zarządzeniami Prezydenta Miasta Ostrołęki nr: 326/2014 z dnia 22 października 2014 r. oraz 72/2015 z dnia 30 marca 2015 r.

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 Płd.-Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MNU 35.