

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU „SPIRO” W OSTROŁĘCE**

**OPRACOWANIE:**

**"RADECKA" FIRMA PROJEKTOWO – USŁUGOWA**

Uchwała Nr ..... Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ..... r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce  
(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia ..... r., poz. .... )

**Plan obowiązuje od ..... r.**

**"RADECKA" FIRMA PROJEKTOWO – USŁUGOWA****MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU „SPIRO” W OSTROŁĘCE**

Zleceniodawca – Prezydent Miasta Ostrołęki

Nr umowy – WAB.6721.2.1.2014 z dnia 15 października 2014 r.

<b>Autorzy:</b>	1. główny projektant: mgr inż. architekt Aleksander Wietrow Nr upr. w pl. przestrz. – 464/88  2. zespół autorski: mgr inż. Marta Stepnowska
<b>Kierownik Pracowni</b>	mgr inż. arch. Aleksander Wietrow

Ostrołęka wrzesień 2016 r.

**UCHWAŁA NR .....****RADY MIASTA OSTROŁĘKI****z dnia ..... r.****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Spiro” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr 499/LI/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce oraz stwierdzając iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonym Uchwałą 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 zmienionym 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 1****Zakres obowiązywania planu.****§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje część działki o nr ewid. 10005/20, stanowiącej fragment ulicy Antoniego Spiro.

**§2**

1. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
3. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, ze zm.

### §3

1. W planie określa się tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

### § 4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w §6.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

### §5

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, który został sporządzony w formie rysunkowej na mapie w skali 1:1000,
  - 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
  - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem przeznaczenia terenu, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
  - 4) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe,
  - 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 7) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie,
  - 8) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub rozszerza przeznaczenie podstawowe oraz nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym,
  - 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 10) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, ujęć i stacji uzdatniania wód,
  - 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżiń pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojeżdżiń i dojazdów pokrytych asfultem ekokostką,

- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludzkości, 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.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu.**

#### **§6**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
  - 1) **1-MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - 2) **1-KD** – teren drogi publicznej - dojazdowej,
  - 3) **1-KP** - teren ciągu pieszego.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

#### **§ 7**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Warunki rozmieszczania 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 8,0 m<sup>2</sup>, 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 informacyjno – plastycznych od znaków drogowych oraz innych obiektów i urządzeń drogowych regulują przepisy odrębne, przy czym obiekty o konstrukcji nośnej przekraczającej 8,0 m mogą być lokalizowane nie bliżej niż 15,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej,
  - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
    - a) na drzewach oraz w odległości mniejszej niż 10 m od drzew,
    - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych,
    - c) na latarniach ulicznych.

2. Określa się warunki, jakie powinno spełniać ogrodzenie zlokalizowane od strony drogi publicznej:
  - 1) ogrodzenie działki budowlanej należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające teren,
  - 2) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,80m z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu,
  - 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej.

## § 8

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołana emisja energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych poza granice własnej działki w pozostałych przypadkach. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją.
2. Dla terenów 1 - MNU przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
3. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi.
4. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w §10.

## § 9

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń - w obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, takie jak obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

**§10****Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy  
oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-MNU ustala się zakaz lokalizacji budynków.
2. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.

**§ 11****Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów  
podlegających ochronie.**

Nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 12****Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości  
objętych planem miejscowym.**

1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na nie występowanie obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:
  - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – nie określa się,
  - 2) minimalna szerokości frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 18 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.
3. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż podane w ust. 1 i 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

**§ 13****Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów  
oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.**

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-MNU ustala się zakaz lokalizacji budynków.

**§ 14****Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. System komunikacji stanowi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 - KD - teren drogi publicznej - dojazdowej oraz teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem 1 - KP.
2. Ustala się możliwość remontu i modernizacji systemów komunikacji, o których mowa w ust. 1.
3. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej - dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 - KD.
4. Szerokości ścieżek rowerowych nie powinny być mniejsze niż 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych oraz 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

**§ 15****Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz rozbudowę, przebudowę lub remont istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
  - 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
3. W zakresie oczyszczania ścieków i wód opadowych ustala się:
  - 1) obowiązek odprowadzania ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez system kanalizacji sanitarnej,
  - 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-MNU do gruntu,
  - 3) z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-KD i 1-KP ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych do kolektora kanalizacji deszczowej zlokalizowanego poza granicami terenu objętego planem,
  - 4) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) zasadę wywozu odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, na wyznaczony dla potrzeb miasta teren składowania, przeróbki lub utylizacji odpadów,
  - 2) obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz wyposażenia posesji w urządzenia i miejsce do segregacji odpadów w celu utrzymania czystości i porządku.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej.



6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci gazowej,
  - 2) przewody i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy z zależności od potrzeb,
  - 2) stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacyjnych przy budowie nowych linii oraz przyłączy telekomunikacyjnych.

### **§ 16**

#### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **§ 17**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych.**

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0 %.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe**

### **§ 18**

#### **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-MNU:**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.
3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenie 1-MNU.
4. Na terenie 1-MNU dopuszcza się lokalizację: dojazdów wewnętrznych, podjazdów, parkingów, zieleni przydomowej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, które należą do zaplecza budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych.
3. Ustala się:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania środowiska zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 niniejszej uchwały,
  - 2) zasady kształtowania systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 niniejszej uchwały,
  - 3) zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 niniejszej uchwały.

**§ 19****Dla jednostki terenowej 1-KD:**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową.
2. Szerokość drogi publicznej - dojazdowej w liniach rozgraniczających - 17,0 m.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-KD dozwolona jest lokalizacja:
  - 1) zieleni,
  - 2) urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
  - 3) ścieżek rowerowych i pieszych.

**§ 20****Dla jednostki terenowej 1-KP:**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod ciąg pieszy.
2. Szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających - 2,5 m.
3. Ciąg pieszy oznaczony symbolem 1 - KP stanowi element komunikacji pieszej ogólnodostępnej.

**Rozdział 4  
Przepisy końcowe.****§ 21**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo”, uchwalonego Uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r.

**§ 22**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 23**

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

**Przewodniczący Rady Miasta**