

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

**OPRACOWANIE:**

**"RADECKA" FIRMA PROJEKTOWO – USŁUGOWA**

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

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

**Plan obowiązuje od ..... r.**

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

Zleceniodawca – Prezydent Miasta Ostrołęki

Nr umowy – WAB.6721.5.1.2015 z dnia 29 stycznia 2016 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 „Ulmów” 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 89/XIV/2015 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ulmów” 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 „Ulmów” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje działki o nr ewid. 52033/6, 52048/2, 52049/2, 52050/6, znajdujące się przy ulicy Rodziny Ulmów.

**§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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) zwymiarowane odległości w metrach,
  - 5) symbol przeznaczenia terenu.
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 terenu określające ich przeznaczenie,
  - 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) **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, ujęć i stacji uzdatniania wód,
  - 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludzkości, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
  - 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków, z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy, gzymsów, okapów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).

- 11) **pierzei zabudowy** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy.
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 oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - 1) **1-MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.
  - 2) **1-KUZ** – teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej.
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 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 MW/U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
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 udział 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.

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

1. 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.

**§ 9****Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:
  - 1) sytuowania nowych budynków zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - 2) stosowania zasad o których mowa w rozdziale 3 ,
  - 3) harmonijnego wkomponowania nowych elementów małej architektury w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
  - 4) stosowania rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych,

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

1. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0,65 powierzchni dla każdej pojedynczej działki budowlanej.
2. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej pojedynczej działki budowlanej wynoszący 1,0.
3. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej pojedynczej działki budowlanej wynoszący 4,0.
4. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni każdej pojedynczej działki budowlanej – 5%.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 16,0 m, nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych.
6. W zakresie geometrii dachu ustala się dachy płaskie.
7. Ustala się następujące zasady parkowania:
  - 1) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - 2) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 3) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 80 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 4) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenu inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek,
  - 5) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów naziemnych lub 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.

8. Budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
9. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków.

### **§ 11**

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

1. 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.
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 – 700 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokości frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 16 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50° - 130°.
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. Nie wprowadza się ustaleń – ze względu na brak potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

### **§ 14**

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga dojazdowa zlokalizowana na działkach ozn. nr geod. 52051/5 i 52050/5, znajdująca się poza obszarem planu.

2. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z ulicy Goworowskiej i ulicy Rodziny Ulmów.
3. Ustala się realizację maksymalnie trzech zjazdów z działek wymienionych w ust. 1, prowadzących do parkingów podziemnych.
4. Dojazdy i dojścia do budynków należy realizować jako tereny utwardzone.
5. Dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych jak terenów pokrytych ażurową ekokostką.
6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1-KUZ stanowi poszerzenie pasa drogowego ulicy Goworowskiej, znajdującej się poza granicami planu.
7. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 - KUZ.
8. 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, zlokalizowanego poza granicami planu,
  - 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
3. W zakresie oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych - do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, zlokalizowane poza granicami planu,
  - 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przewody kanalizacji deszczowej, zlokalizowane poza granicami planu,
  - 3) 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, zlokalizowanej poza granicami planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci gazowej, zlokalizowanej poza granicami planu.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej poza granicami planu lub z lokalnych kotłowni gazowych.
8. 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 30 %.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe**

### **§ 18**

#### **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-MW/U:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, w zabudowie śródmiejskiej, to jest: budynki wielorodzinne z wbudowanymi usługami, wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i nad dziećmi.
3. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: zakłady pogrzebowe, obsługi komunikacji samochodowej, obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego, szpitale.
4. Budynki należy realizować w formie zwartej zabudowy (pierzeli).
5. Projektowane budynki muszą być spójne w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu oraz elewacji.

6. Parter każdego z budynków należy przeznaczyć w całości lub w części pod usługi.
7. Nakazuje się realizację części mieszkalnych budynków tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali usługowych oraz nie przejściowe przez lokale usługowe.
8. Uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń usługowych nie może wykraczać poza granice własności.
9. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy, usytuowanie kalenicy oraz pozostałe zasady kształtowania działek i zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 niniejszej uchwały,
  - 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia wynikające z §9 niniejszej uchwały,
  - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia wynikające z §7 niniejszej uchwały,
  - 4) w zakresie zasad kształtowania systemów komunikacji obowiązują ustalenia wynikające z § 14 niniejszej uchwały,
  - 5) w zakresie zasad kształtowania infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia wynikające z § 15 niniejszej uchwały.

## § 19

### **Dla jednostki terenowej 1-KUZ:**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod drogę publiczną - ulicę zbiorczą.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-KUZ dozwolona jest lokalizacja:
  - 1) zieleni,
  - 2) urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
  - 3) ścieżek rowerowych i pieszych.

## **Rozdział 4 Przepisy końcowe.**

### § 21

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd - Goworowska”, uchwalonego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 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**