

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU „11 LISTOPADA” w OSTROŁĘCE**

**OPRACOWANIE:  
PRZESTRZEŃ PRACOWNIA PROJEKTOWA  
S.C.**

Uchwała Nr 237/XXXV/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 listopada 2016 r.  
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce  
(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 10559  
dnia 5 grudnia 2016r.)

**Plan obowiązuje od 20 grudnia 2016 r.**

**UCHWAŁA NR 237/XXXV/2016  
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 24 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu "11 Listopada" w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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, z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr 21/IV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionych uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole przeznaczenia terenu;
  - 5) wymiarowane odległości w metrach.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

---

<sup>1)</sup>Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579

<sup>2)</sup>Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
- 2) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
- 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

### § 3.

#### 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### 2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;

- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### § 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0<sup>o</sup> do 5<sup>o</sup>;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki budowlanej, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 5) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy taką jak: bilbord, banner, tablica, gabłota, słup ogłoszeniowo - reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest szyld reklamowy, element miejskiego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej, a także znaki drogowe;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojsć pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojsć i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;
- 8) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, a także powierzchni sprzedaży i mieszkań;
- 9) **reklamie remontowej** – należy przez to rozumieć reklamę okrywającą rusztowanie budowlane;
- 10) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające jego przeznaczenie, zgodnie z §5, ust. 2;
- 11) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub w rejonie wejścia do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
- 13) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce;
- 14) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;

- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

## § 5.

### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym:
  - 1) tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – oznaczone symbolem **UUM**,
  - 2) teren stanowiący fragment drogi publicznej - oznaczony symbolem **KD**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym teren oznaczony symbolem **KD**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.
4. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej tereny oznaczone symbolem **UUM**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

## § 6.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej oznaczonym symbolem **KD**. Zakaz nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią.
2. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia od strony dróg na terenach zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową oznaczonych symbolem **UUM**:
  - 1) ogrodzenia należy lokalizować w miejscu przebiegu linii rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb terenu w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - 2) wysokość ogrodzeń - nie więcej niż 1,6 m od poziom terenu,
  - 3) stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o nie mniej niż 60% prześwicie w przęśle,
  - 4) wysokość cokołu ogrodzenia – nie więcej niż 40 cm od poziom terenu,
  - 5) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanymi elementami betonowymi i ogrodzeń pełnych.

## § 7.

1. Zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej oznaczonym symbolem **KD**.
2. Na terenach zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową oznaczonych symbolem **UUM** ustala się następujące zasady lokalizacji, parametry i formę nośników reklamowych:
  - 1) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących, na ogrodzeniach oraz wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych;
  - 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach frontowych budynków ustalając następujące zasady:
    - a) łączna powierzchnia nośników reklamowych nie może być większa niż 8 m<sup>2</sup>,
    - b) nośniki reklamowe na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych,

- c) maksymalna wysokość nośnika reklamowego umieszczonego na attyce budynku nie może przekraczać wysokości attyki,
- 3) dopuszcza się umieszczanie szyldów reklamowych na:
- a) elewacjach budynków, w rejonie wejścia do budynku, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany i nie przekraczania powierzchni 2 m<sup>2</sup>,
  - b) obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych,
- 4) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy.

## **§ 8.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się zakaz realizacji 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, rozbudowa, przebudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
  - 1) zakaz odprowadzanie do gruntu ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według §9 ust.5 pkt 3;
  - 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych według §9 ust.4 i ust.5 pkt 1 i 2.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - 1) obowiązek traktowania terenów UUM jako: „terenów mieszkaniowo-usługowych” w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 2) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe lub dobudowane budynki usługowe.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie czynników grzewczych według §9 ust.10.
6. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego ustala się:
  - 1) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) nakaz zachowania istniejących drzew, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, a także drzew dla których nie wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 9.**

### **Infrastruktura techniczna**

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów.
2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej - oznaczonym symbolem **KD**, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.

3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę :
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN150 w ulicy 11 Listopada, zlokalizowane poza granicami planu;
  - 2) ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych.
5. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków :
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody kanalizacji, w tym w oparciu o istniejące przewody DN200 w ulicach 11 Listopada, Skrzatów, Kubusia Puchatka, zlokalizowane poza granicami planu;
  - 2) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu przewody kanalizacji deszczowej DN 300 w ul. 11 Listopada, Kubusia Puchatka zlokalizowane poza granicami planu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych na działkach budowlanych w pojemnikach, z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do instalacji przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z Planem gospodarki odpadami.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu oraz w terenie oznaczonym symbolem KD, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
8. W zakresie oświetlenia terenu fragmentu drogi publicznej KD ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tej drogi.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o istniejące przewody gazowe DN150 w ulicy 11 Listopada i DN 100 w ul. Kubusia Puchatka, zlokalizowane poza granicami planu;
  - 2) przewody i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody ciepłownicze DN 2x65 – 2x150 w ulicy Kubusia Puchatka lub z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych, w tym gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej oraz energii ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem energii wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji, oraz energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.
11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej :
  - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich;
  - 2) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
  - 3) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## § 10.

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

## Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

## § 11.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1 UUM, 2UUM i 3UUM**: tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – to jest: budynki usługowe, budynki i lokale mieszkalne realizowane zgodnie z ust. 3, budynki garażowe realizowane zgodnie z ust. 4, wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
  - 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych takiego zakładu przekracza 300 m<sup>2</sup>, lub jeśli zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 3 stanowiska obsługowo-naprawcze;
  - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok,
  - 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych większych niż 500 m<sup>2</sup> oraz bazy pojazdów transportu towarowego większego niż 2 samochody ciężarowe,
  - 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - 6) szpitale, usługi opieki społecznej i usługi związane z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży.
3. W terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM funkcja mieszkaniowa może być realizowana jako:
  - 1) wbudowana w budynek usługowy;
  - 2) w odrębnym budynku mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym lub dobudowanym do budynku usługowego,
    - przy zachowaniu warunku, że powierzchnia całkowita zabudowy zajmowana przez, nowo wprowadzaną na działkę budowlaną, funkcję mieszkaniową nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy zajmowanej na tej działce przez usługi.
4. W terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarczych i obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także zakazuje się budynków garażowych wolno stojących; budynek garażowy może być realizowany jako dobudowany lub wbudowany w/do budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
5. Ustala się warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM:
  - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,6 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,2 na działce budowlanej;
  - 5) dopuszcza się budowę budynków na granicy działki budowlanej.



6. Ustala się parametry i formę zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM:
  - 1) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji budynków – 3;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 2 m, za wyjątkiem latarni, dla których ustala się maksymalną wysokość – 4 m;
  - 4) geometria dachu budynków:
    - a) w terenach 1UUM i 3UUM - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
    - b) w terenie 2UUM - dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
  - 5) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
  - 6) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości.
7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM:
  - 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 10,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych położonych poza granicami planu – od  $75^{\circ}$  do  $105^{\circ}$ .
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM: 400 m<sup>2</sup>.
9. Dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 i ust. 8 wyłącznie pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.
10. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM zgodnie z §6 i §7.
11. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM zgodnie z §8.
12. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną terenów oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM zgodnie z §9.
13. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM:
  - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają: teren stanowiący fragment drogi publicznej oznaczony symbolem KD oraz drogi publiczne poza obszarem planu – ulice 11 Listopada oraz Kubusia Puchatka,
  - 2) minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
    - a) dla usług, z wyjątkiem usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 80 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
  - 3) minimalna liczba miejsc postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej nie mniej niż 1 na 20 wymaganych miejsc w pkt 2;

4) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych/dobudowanych w/do budynek o innym przeznaczeniu.

## **§ 12.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD** : fragment drogi publicznej klasy zbiorczej to jest: elementy drogi publicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak pasy i zatoki postojowe, ciągi i dojścia piesze, droga rowerowa, drogowe obiekty budowlane, zieleń urządzona, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości 2m.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KD zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem KD zgodnie z §6 i §7.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu oznaczonego symbolem KD zgodnie z §8.
5. Teren oznaczony symbolem KD zapewnia powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z terenem objętym planem.

## **Rozdział 2. Przepisy końcowe**

### **§ 13.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płn. - 11 Listopada” w Ostrołęce przyjętego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 80, poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.).

### **§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

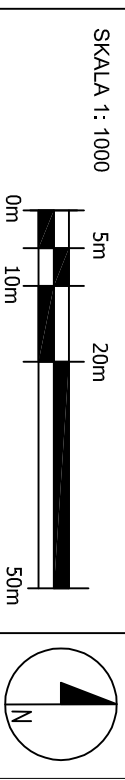
### **§ 15.**

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Ostrołęki

**Jerzy Grabowski**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU "11 LISTOPADA" W OSTROŁĘCE**



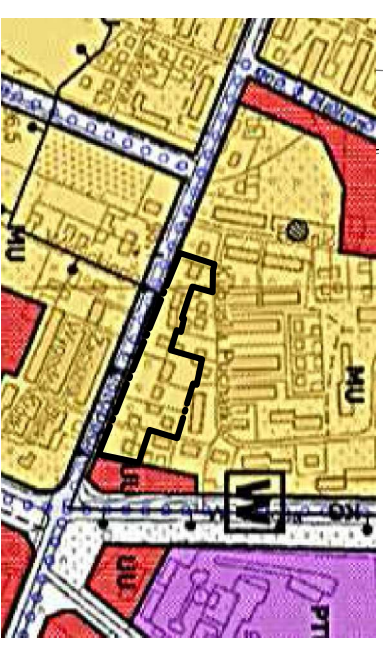
**USTALENIA PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- UUM** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- KD** TEREN STANOWIĄCY FRAGMENT DROGI PUBLICZNEJ

**INFORMACJE PLANU:**

- MSU** LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
- MSU** WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI, 2014



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ EWENTUALNIE FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ

**Z A Ł A C Z N I K N R 1**  
DO UCHWAŁY NR 237/XXXV/2016 RADY MIASTA OSTROŁĘKI  
Z DNIA 24 LISTOPADA 2016 R.  
w sprawie  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO REJONU "11 LISTOPADA" W OSTROŁĘCE**  
Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI: dr inż. arch. Anna Grabowska mgr inż. Beata Andrzejewska  
mgr inż. arch. Rafał Małgorzata Hozer mgr inż. Grzegorz Zimnica



**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr 237/XXXV/2016 Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2016 r. do 14 września 2016 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 8 września 2016 r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 28 września 2016 r. **wpłynęły dwie uwagi do przedmiotowego planu, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Ostrołęki.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenu stanowiącego fragment drogi publicznej wyznaczonej planem, a także budowę lub przebudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

**§ 2.**

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1 ust.2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1059, z późniejszymi zmianami<sup>2)</sup>).
3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1537) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1489 z późniejszymi zmianami<sup>3)</sup>).

**§ 3.**

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

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

---

<sup>1)</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 446, 1579.

<sup>2)</sup> Dz.U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238; z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101, 1662; z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960, 2365; z 2016 r. poz. 266, 831, 925, 1052, 1165.

<sup>3)</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 1489, 1579.