

**Uchwała Nr
Rady Miasta w Ostrołęce z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Wilcza 2” 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 późniejszymi zmianami¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1037), w związku z uchwałą nr 178/XXVI/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 2” 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 uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 2” 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. W planie określa się teren o jednorodnym rodzaju przeznaczenia i jednorodnych zasadach zagospodarowania, którego zasięg wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren o przeznaczeniu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkań, oznaczony symbolem **U(M)**.
3. 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) symbol przeznaczenia terenu;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 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;

¹ Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935.

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) 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;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) 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, w tym krajobrazów kulturowych, 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, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 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 oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 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) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 12) granic pomników ząglady 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 ząglady;
 - 13) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **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;

- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojeżdżających i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;
- 5) **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 mieszkań;
- 6) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające jego przeznaczenie, zgodnie z §2, ust. 2;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 8) **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 komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wody;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 5

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U(M)

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U(M)** - zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkań to jest: budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie mieszkań o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku usługowego, usytuowanych na drugiej lub/i wyższych kondygnacjach nadziemnych, wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojeżdżającymi, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego.
2. W terenie oznaczonym symbolem U(M) dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, przychodnie i poradnie, biur i administracji, usług nauki, oświaty i opieki nad dziećmi. Zakazuje się lokalizacji usług typu:
 - 1) obsługi komunikacji samochodowej;
 - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 100 m²;
 - 3) zakłady pogrzebowe;
 - 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
 - 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².
3. W terenie oznaczonym symbolem U(M) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, a także lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych.

§6

1. Ustala się **warunki zagospodarowania** terenu oznaczonego symbolem **U(M)**:
 - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek usługowy;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,1 na działce budowlanej.
2. Ustala się **parametry i formę zabudowy** w obrębie terenu oznaczonego symbolem **U(M)**:
 - 1) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12 m;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 3 m;
 - 3) geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20^o-45^o lub dachy płaskie;
 - 4) forma i kolorystyka elewacji: 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;

- 5) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości.

§7

1. Ustala się zasady i warunki **scalania i podziału nieruchomości** terenu oznaczonego symbolem **U(M)**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 900 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 30,0 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej poza granicami planu - ul. Wilczej: 85°-95°.
2. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w terenie oznaczonym symbolem **U(M)**: 900 m².
3. Dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem **U(M)** uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 1 i ust. 2 wyłącznie pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

§8

Ustala się **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu** terenu oznaczonego symbolem **U(M)**:

- 1) 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 pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) obowiązek traktowania terenu **U(M)** jako: „terenu zabudowy związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) 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 i kształtowania funkcjonowania przyrodniczego i krajobrazu:
 - a) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3,
 - b) w zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się warunki zagospodarowania terenu oraz parametry i formę zabudowy zgodnie z § 6.

§9

Ustala się **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** terenu oznaczonego symbolem **U(M)**:

- 1) obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 100 mm w ulicy Wysockiego i Krasickiego, zlokalizowane poza granicami planu;
- 4) 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 DN 200 mm w ulicy Wysockiego i Krasickiego, zlokalizowane poza granicami planu;
- 5) 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;

- 6) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub dołów chłonnych, przy czym ścieki opadowe z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą być również odprowadzane do przewodów kanalizacji deszczowej zlokalizowanych poza granicami planu;
- 7) 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 i ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z Planem gospodarki odpadami;
- 8) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 9) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o istniejące przewody gazowe DN110 w ulicy Wysockiego i DN100 w ul. Krasickiego, zlokalizowane poza granicami planu; przewody i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody zaopatrzenia w ciepło DN80 w ul. Wilczej, zlokalizowane poza granicami planu. Dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania energii cieplnej z gazu lub/i ze źródeł odnawialnych – wykorzystujących w procesie przetwarzania energię geotermalną, aerotermalną i promieniowania słonecznego;
- 12) stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
- 13) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§10

Ustala się **zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc do parkowania** terenu oznaczonego symbolem **U(M)**:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna poza obszarem planu – ulica Wilcza,
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
 - a) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 80 m² 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 15 wymaganych miejsc w pkt 2;
- 4) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek usługowy.

§ 11

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

Rozdział II Przepisy końcowe

§ 12

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płn. - Goworowska” w Ostrołęce przyjętego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248, poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 14

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki