

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

(zgodnie z Uchwałą Nr 210/XXX/2016 Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 29 września 2016r)

OPRACOWANIE:

**ARCHEICON ARCHITECTURE&CONSTRUCTION**  
**ul. Kościuszki 10, 07-410 Ostrołęka**  
**NIP: 758 125 36 27**



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

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

**Plan obowiązuje od ..... r.**

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

(zgodnie z Uchwałą Nr 210/XXX/2016 Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 29 września 2016r)

Zleceniodawca – Prezydent Miasta Ostrołęki

Nr umowy – 1/2017 z dnia 31 stycznia 2017 r.

***Autorzy opracowania:***

*mgr inż. architekt Ewa Kuklińska-Kiwak*

*mgr inż. Rafał Musiałek*

*mgr inż. Miłosz Banasiewicz*

***Współpraca***

*mgr inż. architekt Mariola Dawid*

Ostrołęka, kwiecień 2017r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI z dnia ..... r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Hubalczyków” 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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr 210/XXX/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjęte 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 zmienione Uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Uchwałą 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 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje działki o nr: 50430/17, 50414/22, 50430/14, 50414/19, 50430/15, 50414/20, 50430/7, 50414/13, 50415/6, 50415/13, 50415/12, 50415/9 i 52818/6, położone przy ulicy Hubalczyków.

**§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 wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§3**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie terenu określające ich przeznaczenie;
- 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu

- nie wynika inaczej;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 5) **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;
  - 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludzkości, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych od 0° do 12°;
  - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy balkonów, loggii, wykuszy, gzymsów, okapów, ganków, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek) i podziemnych części budynku.

#### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wyrażone za pomocą symbolu;
- 5) wymiar odległości podany w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### § 5

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów 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;
- 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;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości.
2. W planie nie ustala się ze względu na brak potrzeby ich określenia:
- 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

## **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 przeznaczenie terenu objętego planem jako teren zabudowy usługowej – U.
2. Obszar planu obejmuje jeden teren, którego linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pokrywają się z granicą opracowania.

#### **§ 7**

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

1. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych w obszarze planu przedsięwzięć, wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi.
3. 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.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - wg ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w §9.

## § 8

### 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.

## §9

### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,60.
2. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,0.
3. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0.
4. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy -16,0 m.
6. Ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 4,0 m.
7. W zakresie geometrii dachu ustala się dachy płaskie.
8. W zakresie kolorystyki elewacji ustala się stosowanie palety kolorów naturalnych od bieli do brązu, oraz odcieni szarości.
9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej usług,
  - 2) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 80 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 3) wszystkie wymagane miejsca postojowe o których mowa w pkt 1 i 2 należy realizować w granicach działki budowlanej;
  - 4) liczba miejsc postojowych z karta parkingową, nie mniej niż 2 na 100 wymaganych miejsc;
  - 5) liczba stanowisk do parkowania dla rowerów: nie mniej niż 1 na 100 wymaganych miejsc;
  - 6) 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 10 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
10. Budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
11. Ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek budowlanych

wyłącznie z drogi położonej poza granicami planu - ul. Hubalczyków, oznaczonej symbolem KUD.

12. Zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych.

### § 10

#### **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.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu U – 900 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu U – 50 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 5 do 125 stopni.

### § 11

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

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu poprzez bezpośredni dostęp wyłącznie do ulicy Hubalczyków przylegającej do obszaru planu od zachodu.
2. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako terenów pokrytych ażurową ekokostką.

### § 12

#### **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 – w oparciu o istniejące przewody wodociągowe 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 zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej;
  - 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w oparciu o istniejące przewody kanalizacji deszczowej;
  - 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 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.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej poza granicami planu;
  - 2) rozbudowę sieci energetycznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę niskich stacji transformatorowych SN/nN;
  - 3) konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach – w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci gazowej, zlokalizowanej poza granicami planu w ul. Bohaterów Warszawy.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się 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.

### § 13

#### **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**

### § 14

#### **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:**

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) Dopuszcza się lokalizację dojazdów wewnętrznych, miejsc postojowych, dojeżdż, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej jako elementów stanowiących przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej;
- 3) 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;

4) Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: zakłady pogrzebowe, obsługi komunikacji samochodowej, obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego, szpitale;

5) Pozostałe zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami dotyczącymi ogólnych zasad zagospodarowania terenu ustanowionymi w rozdziale 2 uchwały.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe.**

##### **§15**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn – 11 Listopada”, uchwalonego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r.

##### **§ 16**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

##### **§ 17**

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

**Przewodniczący Rady Miasta**