

PREZYDENT MIASTA OSTROŁĘKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJON: „WYSPIAŃSKIEGO” w OSTROŁĘCE

TEKST PLANU

Uchwała Nr 94/XIII/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce
z dnia 30 października 2003 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa
Mazowieckiego Nr 307, poz. 8259 z dnia 11 grudnia 2003 r.)

Plan obowiązuje od 10 stycznia 2004r.

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA
OSTROŁĘKA - Październik 2003

Uchwała Nr 94/XIII/2003
Rady Miejskiej w Ostrołęce
Z dnia 30 października 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu
„Wyspiańskiego” w Ostrołęce.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717) oraz w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Ostrołęce Nr 384/XLII/2001 z dnia 12 października 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, w zakresie obejmującym działki o numerach geodezyjnych 61712, 61713, 61714, 61715, 61716, 61717, 61718 Rada Miejska w Ostrołęce na wniosek Prezydenta Miasta Uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Wyspiańskiego” w Ostrołęce, zwany dalej *Planem*.

§ 2

1. Plan obejmuje działki o numerach geodezyjnych: **61712, 61713, 61714, 61715, 61716, 61717, 61718**. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
 - a) od północnego-wschodu linia rozgraniczająca ulicy Stanisława Wyspiańskiego,
 - b) od północnego-zachodu linia rozgraniczająca ulicy Teofila Lenartowicza,
 - c) od południowego-zachodu linia rozgraniczająca ulicy Literackiej,
 - d) od północnego-wschodu północno-zachodnie granice prywatnych działek przylegających do ulicy Emilii Plater.
2. Granice, o których mowa w ust.1 wyznaczone są graficznie na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Wiodącym celem uchwalenia tego planu jest zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu z usług oświaty na teren zabudowy mieszkaniowej oraz w części na tereny usług sportu i rekreacji.

§ 3.

Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających te tereny.
- 2) Zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej.
- 3) Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określone poprzez:
 - a) linie zabudowy,
 - b) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - c) maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - d) minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych.

§ 4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

§ 5.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ostrołęce w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejon „Wypiańskiego”, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze,
- 6) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędnym, będące uzupełnieniem funkcji dominującej,

- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach głównych niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
1. usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla głównej funkcji obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogących pogorszyć stan środowiska.
 2. w obiektach usługowych usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostały określone rodzaje dopuszczalnych usług i charakteryzujące je parametry,
 3. poprzez usługi handlu rozumie się obiekty prowadzące handel detaliczny lub półhurtowy z wyłączeniem handlu paliwami płynnymi,
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej do ulicy ściany budynku, bez uwzględnienia balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,0 m przy czym obowiązujące linie zabudowy nieciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy z zachowaniem odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami, przy czym minimalne odległości pomiędzy budynkami muszą zachować wymagania zawarte w obowiązujących przepisach,
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku do linii rozgraniczającej ulicy, placu, ciągu pieszego, lub innych jednostek terenowych,

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad ich zagospodarowania

§ 6.

W zakresie przeznaczenia terenów:

1. Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Plan wyznacza tereny:
 - 1) **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** o niskiej intensywności (zabudowa bliźniacza, łańcuchowa, wolnostojąca) **MNU**
Ustala się, że dopuszczalnym **przeznaczeniem towarzyszącym** na tym terenie są usługi (bez przesądzania ich profilu) – pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące :
 - w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego.Wyklucza się utrzymanie i lokalizowanie obiektów i usług, których uciążliwości i szkodliwości dla środowiska wykraczałyby poza granice lokalizacji.
 - 2) **sportu i rekreacji** wraz z zielenią towarzyszącą i elementami infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

§ 7.

Na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MNU** plan ustala:

Dla całego terenu opracowania obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

Plan wyodrębnia tworzenie nowych działek budowlanych, których kształt określają postulowane linie wewnętrznych podziałów.

Przy ich wyodrębnianiu należy kierować się zasadami:

- a) ustala się maksymalną powierzchnię nowotworzonych działek na 1200 m².
- b) przeprowadzony podział lub przekształcenie geodezyjne nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu,
- c) nowotworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do ulicy – bezpośrednio lub poprzez wydzielony dojazd o szerokości min. 5m i nieprzekraczalnej długości 50 m.
- d) działki istniejące mogą być podzielone pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu o min. szerokości 5m wykonanego na koszt inwestora.

§ 8

W zakresie tworzenia nowej zabudowy mieszkaniowej

- a) dopuszcza się modernizację, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub likwidację (łącznie ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe),
- b) nowopowstająca zabudowa swoją formą i kubaturą powinna nawiązywać do otaczającej zabudowy,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych,
- d) dopuszcza się budowę odrębnych budynków garażowych i gospodarczych,
- e) dla lokalizowanych usług należy zapewnić normatywną ilość miejsc parkingowych w obrębie własnej działki,
- f) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia §10
- g) w zakresie obsługi inżynierskiej obowiązują ustalenia §11, §12, §13, §14
- h) obsługa komunikacyjna terenu z ulic przyległych

Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze tego terenu.

§ 9

Na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **US** plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - funkcja sportowo-rekreacyjna integralnie związana z obsługą terenów sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania :
 - a) utrzymanie, uporządkowanie i należyta konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzenie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się realizację nowych urządzeń sportowych na warunkach stosownych do potrzeb inwestora,
 - c) dopuszcza się realizację niewielkiej zabudowy kubaturowej związanej z obsługą urządzeń sportu i rekreacji,
 - d) preferowanie zasady kształtowania poziomych brył budynków z zastosowaniem drobnej skali obiektów z dachami o widocznych połaciach oraz prostych form wystroju, w kształtowaniu formy budynków wskazane stosowanie szczególnie starannych rozwiązań architektonicznych z zaleceniem, tradycyjnych form detalu i kolorystyki,
 - e) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia §10
 - f) w zakresie obsługi inżynierskiej obowiązują ustalenia §11, §12, §13, §14
 - g) obsługa komunikacyjna terenu z ulic przyległych.

§ 10

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym działalność ta jest prowadzona,
2. zakaz lokalizacji obiektów emitujących zanieczyszczenie powietrza,
3. zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
4. nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,

§ 11

Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej.

Plan ustala obsługę inżynieryjną obszaru objętego granicami planu w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami stałymi z systemów ogólno miejskich.

W zakresie **wodociągów**-zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z systemów wodociągu miejskiego z ujęcia miejskiego poprzez magistrale wodociągowe znajdujące się w ulicach: Stanisława Wyspiańskiego, Teofila Lenartowicza i Literackiej.

W zakresie **odprowadzenia i neutralizacji ścieków bytowo-gospodarczych** odprowadzane będą do istniejącego miejskiego układu kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące i projektowane kolektory sanitarne do zbiorczych kolektorów sanitarnych znajdujących się w ulicach: Stanisława Wyspiańskiego, Teofila Lenartowicza i Literackiej. Ścieki poprzez w/w kolektory będą doprowadzone do miejskiej oczyszczalni ścieków.

W zakresie **odprowadzania wód opadowych** z terenów utwardzonych będzie się odbywało poprzez istniejące kolektory deszczowe w ulicach Stanisława Wyspiańskiego, Teofila Lenartowicza i Literackiej.

W zakresie **neutralizacji odpadów stałych**: ustala się odpady stałe przejściowo gromadzone będą w poszczególnych posesjach w przeznaczonych do tego celu obiektach, skąd taborem specjalistycznym wywożone będą na miejskie wysypisko śmieci.

Unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie poza obszarem objętym granicami planu (wysypisko miejskie).

§ 12

Ustalenia w zakresie gospodarki energetycznej.

Plan ustala obsługę inżynierską obszaru objętego granicami planu w zakresie gospodarki energetycznej z systemów ogólnie miejskich, a w szczególności:

- a. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** plan ustala zasilanie z istniejącej sieci miejskiej (gazociąg znajdujący się w ulicy Stanisława Wyspiańskiego, Teofila Lenartowicza i Literackiej) z pokryciem 100% zapotrzebowania na gaz dla celów komunalno - bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania dla projektowanej zabudowy.
- b. **W zakresie elektroenergetyki** plan ustala adaptację odcinków istniejących linii napowietrznych.

Wykonanie linii abonenckich n.n. zasilających poszczególne obiekty, dla których techniczne elementy projektowanej sieci określi energetyka zawodowa poszczególnym inwestorom w formie przydziału mocy i technicznych warunków przyłączenia.

Elementy sieci elektroenergetycznej należy lokalizować na terenach publicznych bądź ogólnodostępnych.

§ 13

Plan ustala **ogrzewanie budynków** z lokalnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne, tzn. gaz, elektryczność, olej niskosiarkowy, ewentualnie kolektory słoneczne.

§ 14

Plan ustala potrzebę zapewnienia dostępności **usług telekomunikacji** przewodowej poprzez rozbudowę istniejących linii kablowych w ulicach Stanisława Wyspiańskiego, Teofila Lenartowicza i Literackiej.

§ 15

Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

Dopuszcza się realizację ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających ulic.

- maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,0m od poziomu terenu.

Rozdział 3

Skutki ekonomiczne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 16

Zmiana przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu nie narusza istniejącego układu inwestycji liniowych jak również nie będzie się wiązać z koniecznością realizacji nowej infrastruktury technicznej.

Wzrost wartości nieruchomości nastąpi w zakresie zmiany przeznaczenia terenu z usług oświaty na cele budownictwa mieszkaniowego, komercyjnego.

Realizacja planu wymagać będzie wykupu przez miasto działki nr 61712 o pow. 0,2633m² na cele sportowo - rekreacyjne.

§ 17

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty pobieranej od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu. Stawkę ustala się na 15%.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18

Traci moc miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki zatwierdzony uchwałą Nr 247/XLII/93 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 czerwca 1993r.(Dz. U. Województwa Ostrołęckiego Nr 2 z dnia 28 lutego 1994r. poz. 9) w granicach objętych niniejszym planem opisanych w § 1 i oznaczonych graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 2.

§ 19

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 20

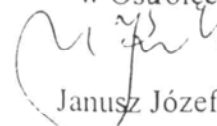
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 21

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

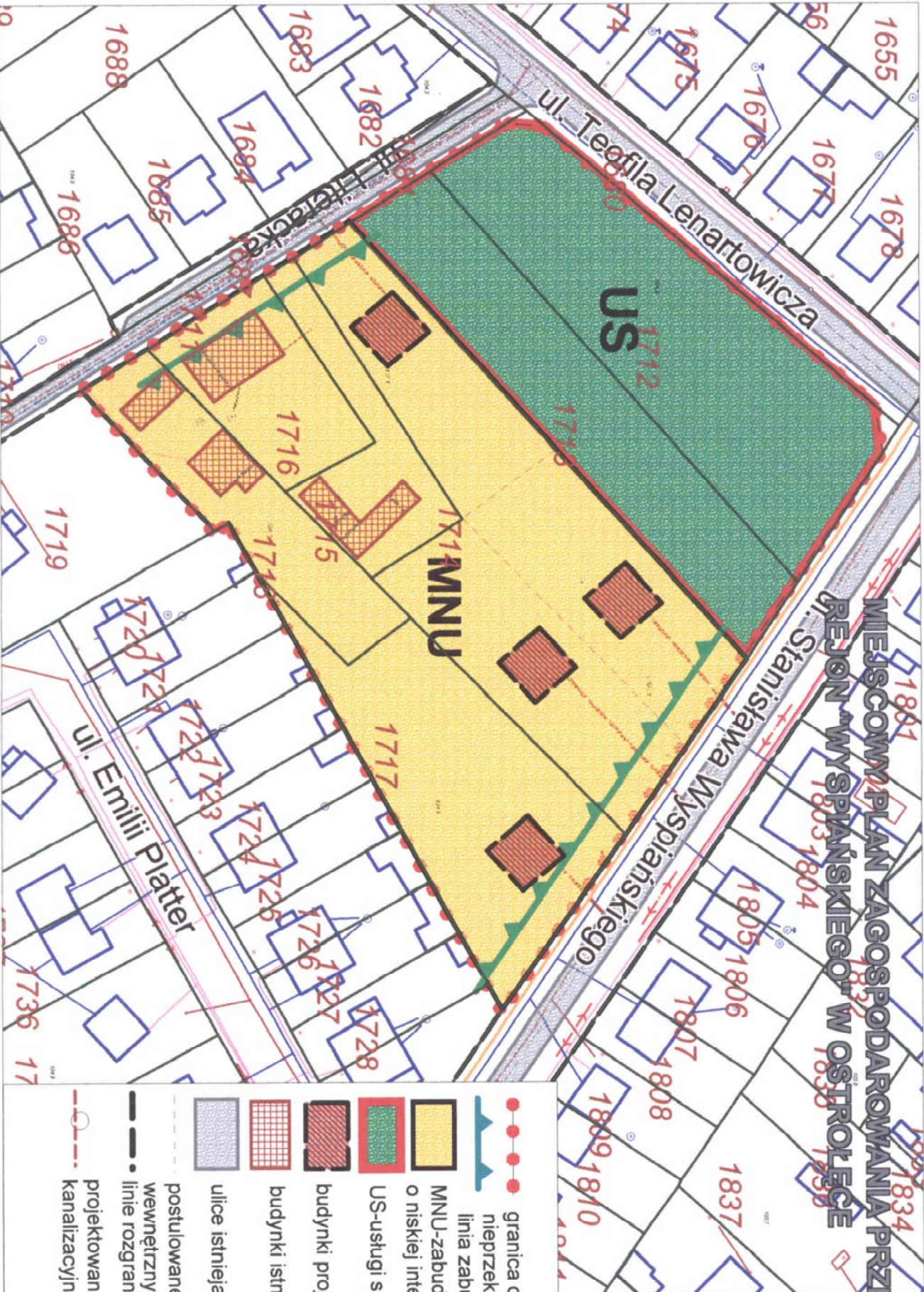
w Ostrołęce



Janusz Józef Kotowski

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEJ
REJONU "WYSPAŃSKIEGO" W OSTROŁECIE**

SKALA 1:100



LEGEND

- granica opracowania planu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNU-zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności
- US-usługi sportu i rekreacji
- budynki projektowane
- budynki istniejące
- ulice istniejące
- postulowane linie wewnętrznych podziatów
- linie rozgraniczające ulic
- projektowane przyłącze kanalizacyjne