

ZARZĄD MIASTA OSTROŁĘKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
terenu „BOHATERÓW WESTERPLATTE – ZACHÓD”  
w OSTROŁĘCE

(obejmujący część obszaru jednostki strukturalnej określonej w mopzp m. Ostrołęki symbolem B3II)

OPRACOWANIE: BPRW PLANOWANIE PROJEKTOWANIE DORADZTWO SA

WRZESIEŃ 2000

# BPRW PLANOWANIE PROJEKTOWANIE DORADZTWO SA

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Bohaterów Westerplatte - Zachód” w Ostrołęce

Zleceniodawca - Zarząd Miasta Ostrołęka Nr  
umowy - SW - 174/99

Autorzy:	<p>- główny projektant:</p> <p>mgr inż. arch. Jerzy Reński (uprawn. urbanist. nr 437/88)</p> <p>- zespół autorski:</p> <p>mgr inż. arch. Konrad Burczyński (uprawn. urbanist. nr 1073/91) mgr inż. arch. Małgorzata Sprawka mgr inż. Anna Osiecka - Darzyńkiewicz stud. arch. Adelina Reńska</p> <p>- współpraca:</p> <p>mgr inż. Wanda Strzałkowska - Malasek - w zakresie komunikacji mgr inż. Hanna Tobała z zespołem - w zakresie inżynierii mgr Jacek Skorupski z zespołem - w zakresie ochrony środowiska</p>
Kierownik Pracowni	mgr inż. arch. Alina Wójcicka
Dyrektor	mgr inż. arch. Jan Rufkiewicz

**Uchwała Nr 272/XXVIII/2000**  
**Rady Miejskiej w Ostrołęce**  
**z dnia 1 grudnia 2000 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu**  
**„Bohaterów Westerplatte - Zachód” 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 1996 r. Nr 13, póź. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 póź. 139 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Ostrołęce Nr 287/XLIVI/97 z dnia 8 grudnia 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zmienionej uchwałą Nr 114/XI/99 z dnia 31 maja 1999 r. - w zakresie obejmującym południowo -wschodni fragment wymienionej w tych uchwałach jednostki strukturalnej miasta określonej symbolem B3II - Rada Miejska w Ostrołęce na wniosek Zarządu Miasta uchwała, co następuje:

## **Rozdział I**

### **Zakres obowiązywania planu**

#### **§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu , .Bohaterów Westerplatte Zachód” w Ostrołęce, zwany dalej „Planem”.

#### **§ 2**

1. Granice obszaru objętego Planem wyznaczają:

- 1) od wschodu - linia rozgraniczająca ulicy Bohaterów Westerplatte,
- 2) od północy - północna granica działki geodezyjnej nr 40124 i jej przedłużenie do granicy ogrodów działkowych,
- 3) od zachodu - granica terenu ogrodów działkowych,
- 4) od południa - południowa granica działki geodezyjnej nr ew. 40160.

2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr I do niniejszej uchwały.

### § 3

1. Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.
2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji publicznej oraz indywidualnej w odniesieniu do komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej,
  - 3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określone zwłaszcza poprzez:
    - a) linie zabudowy,
    - b) gabaryty obiektów, w tym maksymalną lub minimalną wysokość zabudowy,
    - c) maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
    - d) minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych,
  - 5) zasad i warunków podziału terenów na działki dla inwestycji.

### § 4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
    - a) stałe,
    - b) bezprzedmiotowe w szczególnych przypadkach określonych w § 7 ust. 3,
  - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - 3) miejsca usytuowania projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, są wyznaczone na rysunku planu jako ściśle określone, przy czym przy identyfikacji tych linii w terenie, jeśli nie biegną one po istniejących granicach geodezyjnych, dopuszcza się tolerancję w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w granicach do 2 m. (w obie strony).
4. Oznaczenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, określa orientacyjne miejsca usytuowania stacji transformatorowych, przy czym dopuszcza się dostosowanie faktycznej lokalizacji stacji w planie zagospodarowania działki konkretnej inwestycji do przewidywanego rozmieszczenia jej 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 terenu „Bohaterów Westerplatte - Zachód”, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, 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 drugorzędym, będące uzupełnieniem funkcji dominującej,
- 7)  **obiektach służących działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług celu publicznego,
- 8)  **obiektach** - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki geodezyjnej,
- 9)  **budynki funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję zakładu (jednostki gospodarczej),
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania**

#### § 6

##### W zakresie przeznaczenia terenów:

1. Ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenów są obiekty służące działalności gospodarczej, tj. obiekty o funkcji określonej w § 5 pkt 7, obejmujące: budynki funkcji podstawowej dla danego obiektu, budynki i urządzenia zaplecza techniczno -gospodarczego, podjazdy, miejsca postojowe, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych obiektów oraz zieleni towarzyszącą.

2. Obiektem, o jakich mowa w ust. 1, nie może być:
  - 1) obiekt handlu detalicznego wielkoprzestrzennego typu supermarket, o powierzchni użytkowej przekraczającej 3000 m<sup>2</sup>, chyba że jest to obiekt stanowiący zespół sklepów i punktów handlowych,
  - 2) obiekt o wyłącznej funkcji magazynowej.
3. Ustala się, że przeznaczeniem towarzyszącym, służebnym wobec funkcji podstawowej, będzie komunikacja, tj. ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KUD, obsługujące realizowane na obszarze objętym planem objekty, o których mowa w ust. 1.
4. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym terenów, o których mowa w ust. 1, może być zabudowa mieszkaniowa, pod warunkiem że nie będzie ona stanowiła funkcji głównej żadnego z obiektów, oraz że nie będzie przekraczała wielkości 4 lokali (odrębnych mieszkań) na 1 obiekt.
5. Między terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami PTB 3 a i PTB 3b:
  - 1) wyznacza się, z zastrzeżeniem pkt 3, pas terenu zieleni izolacyjnej o szerokości min. 8 m, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI 1,
  - 2) dopuszcza się w razie potrzeby urządzenie w tym pasie dojazdowego ciągu pieszo - jezdni,
  - 3) w przypadku zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PTB 2, PTB 3a i PTB 3b jednym obiektem (por. § 7 ust. 2 pkt 2) terenu zieleni izolacyjnej nie wyznacza się.

## § 7

### W zakresie tworzenia działek dla inwestycji:

1. Ustala się minimalną wymaganą powierzchnię działek dla poszczególnych obiektów:
  - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PTB 1a i 1b oraz PTB 3a i 3b – 3400 m<sup>2</sup> (0,34ha),
  - 2) na terenie PTB 2 - 10000 m<sup>2</sup> (1,0 ha).
2. Dopuszcza się zagospodarowanie jednym obiektem:
  - 1) całego terenu PTB 2,
  - 2) całego obszaru obejmującego tereny PTB 2 i PTB 3a i 3b (wraz z terenem ZI 1), przy czym dodatkowo istnieje możliwość włączenia w granice tego obiektu terenu przeznaczonego pod ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KUD 1 - bez konieczności zapewniania publicznego przejazdu,
  - 3) całego terenu PTB 1a i 1b, przy czym istnieje możliwość włączenia w granice tego obiektu terenów przeznaczonych pod ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami KUD 2 i KUD 3 - bez konieczności zapewniania publicznego przejazdu.

## § 8

### W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1. Ustala się, że każdy obiekt musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy.
2. Wyznacza się przebiegi ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KUD 1-3 i ustala się ich szerokości w liniach rozgraniczających na 12 m.
3. W przypadkach i na warunkach określonych w § 7 ust. 2 pkt 2 i 3 dopuszcza się odstępianie od realizacji ulic, o których mowa w ust. 2.
4. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowej ulicy dojazdowej, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
  - 1) szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić min. 10 m.,
  - 2) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu i długości ponad 50 m. musi mieć stworzone warunki do zawracania, przy czym plan zaleca realizację placyków manewrowych o wymiarach min. 10x12m.,
  - 3) włączenie nowej ulicy do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej albo w odległości min. 40 m. od takiego włączenia.
5. Ustala się następujące warunki włączeń do jezdni ulicy zbiorczej Bohaterów Westerplatte:
  - 1) na skrzyżowaniu z ulicami dojazdowymi wyznaczonymi na rysunku planu,
  - 2) w przypadkach nie realizowania ulic dojazdowych, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się jedno włączenie, usytuowane na osi wyznaczonej na rysunku planu ulicy KUD 1 oraz jedno włączenie (tylko na prawe skrzyżowanie) z terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami PTB 1a i 1b,
6. Ustala się, że inwestorzy poszczególnych obiektów mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji.
7. Ustala się obowiązujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych lub rozbudowywanych:
  - 1) dla biur i zakładów usługowych (w tym hurtowni) - 25 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
  - 2) dla zakładów produkcyjnych - 35 stanowisk / 100 zatrudnionych,
  - 3) dla dużych domów handlowych lub obiektów stanowiących zespół sklepów - 30 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,przy czym w przypadku zakładu prowadzącego różne rodzaje działalności odpowiednie wskaźniki należy sumować.

## § 9

### W zakresie ochrony środowiska:

1. Ustala się, że wszelka działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym działalność ta jest prowadzona.
2. Ustala się, że działalność produkcyjna i usługowa, powodująca wprowadzanie zanieczyszczeń do atmosfery (w tym z procesów spalania) może być prowadzona wyłącznie na podstawie warunków określonych w decyzji ustalającej rodzaje i ilości substancji zanieczyszczających dopuszczonych do wprowadzania do powietrza; decyzję, o której mowa, wydają organy administracji rządowej na podstawie przepisów szczególnych.
3. Dla poszczególnych obiektów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem PTB ustala się minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych, tj. wielkość procentową niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością w stosunku do całkowitej powierzchni działki - na 20 %, przy czym co najmniej 90 % musi stanowić zieleń na gruncie rodzimym, a tylko do 10 % - zieleń na dachach i tarasach bądź wody powierzchniowe.

## § 10

### W zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, w miarę potrzeb przebudowane lub rozbudowane, oraz istniejącą! projektowaną sieć rozdzielczą.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obsługę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez sieć drugorzędną, zasilaną z magistrali w ul. Bohaterów Westerplatte.
3. W zakresie kanalizacji ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych z obszaru objętego planem poprzez sieć drugorzędną istniejącą i realizowaną na terenach nowo projektowanej zabudowy do istniejącego kolektora sanitarnego Ø 800 mm w ul. Bohaterów Westerplatte.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - 1) zasadę odprowadzania wód kanałami deszczowymi do kolektorów miejskiej kanalizacji deszczowej lub do rzeki Czeczotki,
  - 2) obowiązek podczyszczania wód deszczowych przed ich odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji deszczowej z terenów obiektów służących działalności gospodarczej (oznaczonych na rysunku planu symbolem PTB) w urządzeniach usytuowanych na działkach tych obiektów.
5. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz przewodowy przy pomocy gazociągów średniego ciśnienia, przy czym źródłem zasilania będzie sąsiadująca z tym obszarem stacja redukcyjno - pomiarowa I stopnia „Ostrołęka”.



6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Goworki”,
  - 2) rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zlokalizowanych na terenach działek nowo realizowanych inwestycji w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 1) ustala się zaopatrzenie zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskiej sieci ciepłej, względnie - w przypadkach uzasadnionych technologią realizowanego obiektu - z kotłowni lokalnych,
  - 2) dopuszcza się realizację kotłowni lokalnych, dla których źródłami ciepła mogą być wyłącznie gaz, olej opałowy lub energia elektryczna.
8. W zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów,
  - 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

## § 11

### W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania:

1. Dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach i parametrach wynikających z potrzeb danego zakładu przy zachowaniu następujących warunków:
  - 1) zabudowa kubaturowa musi mieć cechy trwałe; dopuszcza się stosowanie konstrukcji rozbiernalnych wyłącznie dla magazynów i budynków zaplecza,
  - 2) dla budynków funkcji podstawowej ustala się minimalną wysokość zabudowy, mierzoną od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku) do górnej krawędzi dachu - na 6 m, a maksymalną wysokość zabudowy, mierzoną j .w. -na 15 m, z tym że dla budynków biurowych dopuszcza się wysokość do 20 m lub 6 kondygnacji nadziemnych.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy (nie dotyczy to budynków portierni lub wartowni) od linii rozgraniczającej ulicy:
  - 1) od ul. Bohaterów Westerplatte - 10 m-,
  - 2) od ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KUD - 5 m
3. Ustala się obowiązującą minimalną intensywność zabudowy (tj. wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i zlokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki) na 30 %.
4. Dopuszcza się realizację budynków i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służących obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki.

### **Rozdział 3**

#### **Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości**

##### **§ 12**

Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu - w przypadku działki geodezyjnej o nr ew. 40160 - 30%.

### **Rozdział 4 Przepisy**

#### **końcowe**

##### **§ 13**

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonego uchwałą Nr 247/XLII/93 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 czerwca 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Ostrołęckiego Nr 2 z dnia 28 lutego 1994 r. póź. 9).

##### **§ 14**

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

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ostrołęki.

##### **§ 16**

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

**Przewodniczący Rady Miasta**

**w Ostrołęce**

**Janusz Józef Kotowski**