

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENEGO  
REJONU „ŚRÓDMIEŚCIE PŁN. – 11 LISTOPADA” W OSTROŁĘCE  
DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ UT 2**

Uchwała Nr 275/XXXVII/2008 Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 30 października 2008 r. w sprawie  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce  
dla jednostki strukturalnej UT 2  
(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 213, poz. 8752 z dnia  
10 grudnia 2008 r.)

**Plan obowiązuje od 10 stycznia 2009 r.**

**Zleceniodawca - Prezydent Miasta Ostrołęki**

Nr umowy – WAB.342-3/07

<b>Główny projektant:</b>	
mgr inż. arch. Jerzy Reński (Nr WA-170 w OIU z/s w Warszawie)	
<b>Zespół autorski:</b>	
mgr inż. arch. Adelina Reńska (Nr WA-389 w OIU z/s w Warszawie)	
mgr inż. arch. Małgorzata Sprawka (Nr WA-371 w OIU z/s w Warszawie)	
mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski	
abs. plan. przestrz. Bartłomiej Owczarek	

**Uchwała Nr 275/XXXVII/2008**

**Rady Miasta Ostrołęki**  
**z dnia 30 października 2008 r. w sprawie**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce**  
**dla jednostki strukturalnej UT 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), oraz uchwały Nr 100/XVI/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Ostrołęki, stwierdziwszy zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjętym uchwałą Nr 273/XXVIII/2000 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 1 grudnia 2000 r. uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada”, uchwalonego uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2006 r., która obejmuje tereny oznaczone jako UT2 (działki nr ewid. 40231 i 40232 oraz część pasa drogowego ulicy Witosa).

§ 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) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
3. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§ 4.

1. W planie określa się tereny o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. W uzasadnionych przypadkach dla poszczególnych jednostek terenowych określa się również dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia.

#### § 5.

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 tj. granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1,
  - 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 1,
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - 4) przebiegi tras ścieżek rowerowych,
  - 5) miejsca usytuowania dominant i akcentów urbanistycznych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

#### § 6.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, 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 graficzny nr 1 do niniejszej uchwały,
4. **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
5. **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie jednostki terenowej, wynikające z funkcji, która zajmuje co najmniej 60% powierzchni tej jednostki,
7. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie,
8. **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na działce lub w jednostce terenowej do powierzchni całkowitej tej działki lub tej jednostki,
9. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową,

10. **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni całkowitej działki lub jednostki terenowej, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje również 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszych niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację,
11. **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; pomocniczo wysokość zabudowy może też być określona liczbą kondygnacji nadziemnych budynku,
12. **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany realizowanych budynków względem ulicy, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr, elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych), a także zewnętrznych urządzeń technologicznych (np. rura zjeżdżalni przy budynku krytej pływalni),
13. **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, z wyłączeniem przyłączy do budynków,
14. **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć nieuciążliwe zakłady usługowe w lokalach wbudowanych, prowadzące działalność usługową, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, hotelarstwa oraz funkcji biurowej, z wykluczeniem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
15. **jednym zespołem urbanistyczno – architektonicznym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie określonego terenu w formie:
  - 1) jednego budynku, w tym składającego się z kilku segmentów, wraz z całościowym urządzeniem tego terenu  
lub,
  - 2) zespołu kilku budynków powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie wraz ze wspólnym urządzeniem tego terenu.

## DZIAŁ II

### Rozdział 2

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

##### § 7.

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) usługi sportu i rekreacji – obejmujące tereny obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu wyczynowego lub amatorskiego, podnoszeniu sprawności fizycznej i czynnej rekreacji, wraz z ich zapleczeniami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów -  
- oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
- 2) ulice z określeniem ich klasy, oznaczone na rysunku planu symbolami **KUG, KUL, KUD**, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (G – ulica główna, L – ulica lokalna, D – ulica dojazdowa).

##### § 8.

1. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - 2) przestrzeniami publicznymi są również niewygradzone tereny przed obiektami usług sportu i rekreacji, będące w dyspozycji zarządcy tych obiektów,
  - 3) w przestrzeniach publicznych ustala się możliwość lokalizowania obiektów małej architektury i małogabarytowych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) warunki rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na terenach stanowiących przestrzeń publiczną są określone w § 11.

##### § 9.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest ochrona standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne (realizacja infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości).
2. Ustala się dla całego obszaru objętego planem zorganizowane systemy:
  - 1) zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną,
  - 2) kanalizacji sanitarnej.
3. Ustala się, że ewentualna uciążliwość nowo powstających obiektów wynikająca z wprowadzania gazów lub pyłów do atmosfery nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza poza terenem, do którego zarządca obiektu posiada tytuł prawny.

4. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia (tj. terenu ochrony chemicznej), w stosunku do której obowiązują wymagania zawarte w przepisach szczególnych.
5. W przepisach szczegółowych dla jednostki terenowej US. 5 ustala się niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

#### § 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ani też obiekty i tereny wymagające ochrony w tym zakresie.

#### § 11.

1. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
  - 1) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych, wyłącznie w formie: tablicy reklamowej, szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej i słupa ogłoszeniowego,
  - 2) powierzchnia ekspozycyjna tablicy reklamowej, szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej nie może być większa niż 2,5 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
  - 3) reklamy świetlne i podświetlane oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiednich budynku oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
  - 4) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.,
  - 5) odległość reklam i znaków od znaków drogowych oraz od innych reklam i znaków nie może być mniejsza niż 20 m:
    - a) od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 3 m,
    - b) od skrzyżowań ulic nie może być mniejsza niż 20 m,
  - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
    - a) na drzewach oraz w odległości mniejszej niż 10 m,
    - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.),
    - c) na latarniach ulicznych.

## Rozdział 3

### Ustalenia dla terenu usług sportu i rekreacji

§ 12.

#### **Dla jednostki terenowej US. 5:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi sportu i rekreacji (kryta pływalnia wielozadaniowa).
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi towarzyszące w rozumieniu § 6 ust. 14.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki jako jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego w rozumieniu §6 ust. 15,
  - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy na następujących warunkach:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
    - b) geometria dachu – dowolna, przy czym w przypadku realizacji dachu płaskiego ustala się obowiązek zastosowania attyki,
    - c) zabudowa ma stanowić dominantę lub znaczący akcent urbanistyczno – architektoniczny w perspektywie otaczających ulic, tj. stanowić obiekt budowlany wyróżniający się wśród pozostałej zabudowy lub zagospodarowania terenu (wysokością, wybitną jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, monumentalności itp.) lub zawierać element wyróżniający się w przestrzeni (formą, kolorem, materiałem wykończeniowym), będący samodzielnym obiektem budowlanym, fragmentem budynku, budowli lub obiektem małej architektury,
  - 3) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych oraz realizacji jakichkolwiek obiektów substandardowych lub tymczasowych poza obiektami niezbędnymi na czas remontów i budów,
  - 4) dopuszcza się realizację urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych, jeśli celem tej realizacji jest obsługa zainwestowania na obszarze jednostki terenowej oraz pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych,
  - 5) zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenu jednostki z ul. Witosa;
  - 6) odnośnie realizacji miejsc parkingowych:
    - a) ilość miejsc parkingowych dla planowanego obiektu funkcji podstawowej nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni netto tego obiektu,
    - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla planowanej inwestycji na obszarze wyznaczonym poza terenem tej inwestycji, o ile odległość dojścia od projektowanego obiektu do terenu zlokalizowania miejsc parkingowych nie przekracza 300 m,
  - 7) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą one służyć bezpośredniej obsłudze zainwestowania tej jednostki i jej otoczenia oraz dopuszcza się przełożenie i przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia podziemnego na odcinkach przebiegających przez teren



przeznaczony pod zabudowę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych,

- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 50% powierzchni całej jednostki terenowej,
- 9) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% powierzchni całej jednostki terenowej.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dla terenów ulic**

#### § 13.

1. Przyjmuje się, że ul. Witosa o funkcji ulicy głównej, stanowiąca część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KUG, jest elementem podstawowego miejskiego układu drogowo – ulicznego oraz pełni funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem.
2. Ustala się, że część obszaru planu stanowi ul. Targowa o funkcji ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 25 KUL.
3. Ustala się, że część obszaru planu stanowi ul. Celna o funkcji ulicy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KUD.
4. Na terenie jednostki 3. KUG ustala się przebieg ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2 m, stanowiącej element ogólnomiejskiego systemu tras ścieżek rowerowych, prowadzonej wzdłuż ul. Witosa.
5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:
  - 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych,
  - 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1 i 2, z wyjątkiem kiosków z prasą, papierosami i artykułami drobnymi (typu kioski „Ruchu”) oraz z kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>; sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków komunikacji publicznej oraz ważniejszych skrzyżowań ulic, w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące ogólnych zasad uzbrojenia terenu**

#### § 14.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne oraz istniejącą sieć rozdzielczą, w miarę potrzeb przebudowane i rozbudowane.
2. Ustala się utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych, tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic - od zasady tej można odstąpić, tylko jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków.
5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych z obszaru objętego planem do miejskiej kanalizacji deszczowej, przy czym ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być wprowadzane do kolektorów deszczowych po ich podczyszczenia w separatorach produktów ropopochodnych.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy i energię elektryczną obszaru objętego planem z istniejących sieci miejskich.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obszaru objętego planem z miejskiej sieci ciepłej oraz – wspomagająco – z niekonwencjonalnych źródeł energii.
8. Ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem z central automatycznych poprzez sieć istniejących i projektowanych kabli magistralnych.
9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
  - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów,
  - 2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

## **DZIAŁ III**

### **Rozdział 6**

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

##### **§ 15.**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; wynosi ona 5% dla wszystkich jednostek terenowych ustalonych w planie.

### **Rozdział 7**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 16.**

Na terenie 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. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621).

##### **§ 17.**

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

##### **§ 18.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

##### **§ 19.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### **§ 20.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta  
Ostrołęki

Dariusz Maciak