

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
rejonu „GORBATOWA” w OSTROŁĘCE**

OPRACOWANIE:

**„ALVE” FIRMA PROJEKTOWO – BUDOWLANA
MGR INŻ. ARCH. ALEKSANDER WIETROW**

Uchwała Nr 574/LXX/2010 Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 19 sierpnia 2010 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce
(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 176, poz. 4510
z dnia 12 października 2010 r.)

Plan obowiązuje od 15 listopada 2010 r.

Uchwała Nr 574/LXX/2010
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 19 sierpnia 2010 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Nr 179/XXIX/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 3 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki uchwalonym uchwałą Rady Miasta Ostrołęki Nr 567/LXIX/2010 z dnia 24 czerwca 2010r. – Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
 - 1) od północnego wschodu – linie rozgraniczające ulicy Gorbatowa,
 - 2) od południowego wschodu – linie rozgraniczające ulicy Brata Zenona Żebrowskiego,
 - 3) od południowego zachodu – granice terenów usług i zabudowy mieszkaniowej,
 - 4) od północnego zachodu – linie rozgraniczające przedłużenie ulicy Dobrzańskiego oraz granice terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. 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.
3. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest 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.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające o których mowa w ust. 2 są wyznaczone na rysunku planu kreską ciągłą 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 każdą stronę).
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatywną lub informacyjną.

§ 4.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Ostrołęki w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gorbatowa”,
- 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 obszarze określonego przeznaczenia,
- 6) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć dopuszczalne na obszarze funkcje o przeznaczenia terenu innym niż podstawowe, wzbogacające funkcję podstawową,
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **usługach** (bez określenia ich profilu) – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi. Usługi obejmują działalność, która wynika z potrzeb miasta jako ośrodka wielofunkcyjnego z obiektami służącym realizacji potrzeb w szczególności: społecznych, zdrowia, oświaty, nauki, administracji, usług bytowych, handlu, biurowości, kultury, kultu religijnego, sportu, rozrywki, turystyki, gastronomii oraz drobnej wytwórczości i obsługi warsztatowej,
- 9) **nieprzekraczalna wysokość 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 górnej krawędzi dachu,
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość nadziemnej ściany budynku od krawędzi drogi publicznej, bez uwzględniania:

- werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków,
- 11) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni terenu – działki z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie w stosunku do powierzchni całkowitej terenu – działki,
 - 12) **obowiązek wkomponowania drzewostanu sosnowego** – należy przez to rozumieć pozostawienie możliwie jak największego terenu obecnie istniejącego drzewostanu sosnowego i wkomponowanie go w tereny zieleni nie wykluczając przy tym możliwości jego likwidacji – usunięcia z chwilą jego kolizji z zagospodarowaniem nieruchomości,
 - 13) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów do powierzchni odpowiednio terenu lub działki, na której usytuowane są te budynki,
 - 14) **kondygnacja** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m, za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia,
 - 15) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suterenu, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
 - 16) **obiekcie handlowym** – budynek, w którym prowadzona jest działalność handlowa detaliczna, hurtowa i hurtowo – detaliczna bez względu na ilość i rodzaj branż będących w sprzedaży,
 - 17) **podstawowej powierzchni użytkowej obiektu** – powierzchnia przeznaczona do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji obiektu lub jego wydzielonej części na wszystkich kondygnacjach. Powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian, z wyjątkiem powierzchni: komunikacji wewnętrznej (np.: pasaż, korytarze, klatki schodowe, szyby dźwigowe), pomieszczeń administracyjnych, pomieszczeń socjalnych i sanitarnych, pomieszczeń magazynowych, pomieszczeń technicznych, kondygnacji podziemnych i nadziemnych z miejscami postojowymi samochodów,
 - 18) **powierzchni sprzedaży** – część ogólnodostępna powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów bez wliczania do niej powierzchni: usług i gastronomii, ekspozycji wystawowej, komunikacji wewnętrznej, pomieszczeń administracyjnych, pomieszczeń socjalnych i sanitarnych, pomieszczeń magazynowych, kondygnacji z miejscami postojowymi samochodów,
 - 19) **wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym** – rozumie się obiekt handlowy, w którym powierzchnia sprzedaży (na jeden obiekt) przekracza 2000 m², oraz w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa i usługowa,

- 20) **zabudowie usługowo – mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć budynki usługowe, w których nie więcej niż 50 % powierzchni całkowitej przeznaczają się na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
- 21) **reklamie** – należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne o powierzchni do 15 m² niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, montowane na własnych nośnikach – konstrukcjach nośnych lub na obiektach budowlanych, obejmujące:
 - 1) tablice reklamowe – wydzielone na nośniku lub obiekcie płaszczyzny, na której są naklejane lub mocowane plakaty reklamowe,
 - 2) reklamy remontowe – siatki okrywające rusztowanie budowlane, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
- 22) **słupie reklamowym** – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy do 1,5 m, wysokości do 25 m i każdej powierzchni ekspozycyjnej – reklamowej na materialnym podłożu do 25 m² służący do umieszczania materiałów promocyjnie – informacyjnych,
- 23) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, w tym także:
 - 1) szyldy semaforowe – szyldy zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku,
 - 2) zwiastuny szyldów – zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, nie umieszczane na nieruchomości, na której ta działalność jest wykonywana, zwiastun szyldu może zawierać informację kierującą do siedziby firmy i może być umieszczony poza miejscem prowadzenia działalności,
- 24) **zjazd** – połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednio miejsce dostępu do drogi publicznej. Urządzone miejsce dostępu do drogi, którego lokalizacja wynika z potrzeb obsługi przyległego terenu i jest uzgodniona z zarządcą drogi,
- 25) **zjazd publiczny** – urządzone miejsce dostępu do drogi z drogi wewnętrznej lub obiektu, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Zjazd publiczny zapewnia dostęp z/do parkingu, stacji paliw, obiektów handlowych, gastronomicznych, obiektów przemysłowych lub innych obiektów ogólnodostępnych,
- 26) **droga wewnętrzna** – droga nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych – nie leży w ciągu żadnej z kategorii dróg publicznych.

DZIAŁ II

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów

§ 5.

1. W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) teren usług – „Centrum Handlowo – Usługowe” – oznaczony na rysunku planu symbolem **UC/U**:
 - a) zagospodarowanie terenu „Centrum Handlowo – Usługowego”:
 - zabudowa terenu wielkopowierzchniowymi obiektami handlowo – usługowymi z uzupełniającą zabudową,
 - uzupełniająca zabudowa terenu „Centrum Handlowo – Usługowego” budynkami obsługi transportu kołowego,
 - b) kształtowanie ładu przestrzennego:
 - przewiduje się zabudowę o charakterze jedno i wielobryłowej obiektami wolnostojącymi handlowymi i usługowymi,
 - należy kształtować zieleń wysoką i niską wzdłuż ciągów pieszych w formie skwerów i pasów zieleni wzbogaconych elementami małej architektury,
 - należy wyodrębnić układy komunikacji pieszej i kołowej, strefy obsługi klienta od strefy zaopatrzenia.
 - 2) tereny ciągów komunikacyjnych – obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi – tereny ulic – oznaczone na rysunku planu symbolami **KUZ**, **KUL**, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (**Z** – ulica zbiorcza, **L** – ulica lokalna),
 - 3) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**,
 - 4) tereny, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 nie mogą stanowić samodzielnych nieruchomości (ich kształt, wielkość, położenie). Zagospodarowanie tych terenów, musi odbywać się w powiązaniu – łącznie z terenami położonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce.
2. W planie nie występują tereny wymagające wprowadzenia ustaleń z zakresu:
 - 1) nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska i obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego, ze względu na brak ich występowania,
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania,

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania,
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości, ze względu na brak ich występowania,
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby,
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak ich występowania,
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak ich występowania,
- 8) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak ich występowania,
- 9) granic pomników zabytkowe oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak ich występowania.

§ 6.

1. Przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu ustala się następujący rodzaj lokalnego wymagania szczególnego wynikającego z istniejącego ograniczenia lub utrudnienia: wymaganie szczególne na terenie w pasach przebiegu magistralnych przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej.
2. W pasie terenowym, w którym przebiegają magistralne przewody, o których mowa w ust.1, oznaczony na rysunku planu:
 - 1) zabrania się wkraczania z zabudową kubaturową pozostawiając je jako utwardzone ciągi komunikacyjne, piesze, miejsca parkingowe lub powierzchnie biologicznie czynne,
 - 2) nakazuje się przy projektowaniu i sytuowaniu obiektów budowlanych zachowanie bezpiecznych odległości od istniejących przewodów magistralnych – zgodnych z przepisami szczególnymi.

Od powyższych wymagań można odstąpić, jeśli inwestor sytuując obiekt budowlany zastosuje odpowiednie rozwiązania techniczno – konstrukcyjne zabezpieczające i niezakłócające przebieg magistralnego przewodu podziemnego lub też dokonane zostanie przełożenie odpowiedniego odcinka przewodu magistralnego.

§ 7.

1. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji,
 - 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości:
 - a) dla obiektów administracji, sądów i banków – 18 stanowisk na 1000 m² podstawowej powierzchni użytkowej budynków,
 - b) dla obiektów handlowo – usługowych, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – 25 stanowisk na 1000 m² podstawowej powierzchni użytkowej budynków,

- c) dla innych biur i usług – 18 stanowisk na 1000 m² podstawowej powierzchni użytkowej budynków z tym, że dla szkół ponadpodstawowych – 18 stanowisk na 100 zatrudnionych.

§ 8.

1. Ustala się następujące zasady dotyczące ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczających ulic: **KUZ**, **KUG** i **KUL** – 5 m,
 - 2) od strony ulicy **KUL** dopuszcza się sytuowanie obiektów o funkcji usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową (teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UM**) w mniejszej niż ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy odległości od linii rozgraniczającej ulicy, (ale co najmniej 2 m), z tym, że między budynkiem a ulicą nie może być wówczas ogrodzenia trwałego, a główne wejście do budynku powinno znajdować się od strony ulicy.

§ 9.

1. Na teren o przeznaczeniu **UC/U** ustala się zjazdy publiczne z/do dróg publicznych:
 - 1) z ulicy lokalnej (**KUL** – przedłużenie ulicy Dobrzańskiego) jeden na zasadzie prawo i lewo skrętu,
 - 2) z ulicy zbiorczej (**KUZ** – Generała Aleksandra Gorbatawa) maksymalnie trzy zjazdy na zasadzie prawo i lewo skrętu,
 - 3) z ulicy głównej (**KUG** – Brata Zenona Żebrowskiego) maksymalnie dwa zjazdy: jeden na zasadzie lewo skrętu drugi prawo i lewo skrętu.
2. Na teren o przeznaczeniu **UM** ustala się zjazd publiczny z/do drogi publicznej: z ulicy lokalnej (**KUL** – przedłużenie ulicy Dobrzańskiego) jeden na zasadzie prawo i lewo skrętu.
3. Miejsce usytuowania i zasady budowy zjazdów, o których mowa w ust. 1 i 2 w uzgodnieniu i za zgodą zarządcy dróg publicznych.
4. Komunikacja wewnętrzna po terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 na zasadzie dróg wewnętrznych.
5. Układ i ilość dróg wewnętrznych nie może zwiększać ilości zjazdów publicznych określonych w ust. 1 i 2.

§ 10.

Ustala się zasady tworzenia nowych działek powstających w wyniku podziału oraz zasady wyznaczania nowych ulic dla ich obsługi:

- 1) nowo tworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności.

§ 11.

Ustala się zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów reklamowych.

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) słupów reklamowych,
 - 2) reklam,

- 3) szyldów.
2. Określa się zasady sytuowania nośników reklamowych:
 - 1) płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie,
 - 2) w obrębie jednego skrzyżowania formaty reklam powinny być jednakowe, zawieszane na jednej wysokości,
 - 3) na jednym ciągu komunikacyjnym, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszane na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.
3. Nie dopuszcza się umieszczania reklam, nośników reklamy i słupów reklamowych:
 - 1) w szpalerach drzew,
 - 2) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
 - 3) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu.
 - 4) na latarniach ulicznych,
 - 5) na ogrodzeniach,
 - 6) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, itp.
4. Powierzchnie reklamowe dwustronne – przy równoległym usytuowaniu obu płaszczyzn ekspozycyjnych oraz reklam zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne.
5. Powierzchnie reklamowe świetlne – posiadająca własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane – posiadająca własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni.
6. Określa się zasady umieszczania szyldów na elewacjach budynków:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie szyldów na elewacjach budynków, w których zlokalizowane są usługi w parterach,
 - 2) szyldy nie mogą wystawać poza obrys budynku więcej niż 1 m.
7. Ustalenia określone powyżej nie dotyczą reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.
8. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
9. Usytuowanie reklam, szyldów i słupów reklamowych w rejonie linii rozgraniczających dróg publicznych, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 12.

1. Ustala się zasadę obsługi nowej zabudowy z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne oraz istniejącą sieć rozdzielczą.
2. Ustala się:
 - 1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic,
 - 2) od zasady, o której mowa w pkt 1, można odstąpić, tylko, jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi,
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wewnątrz obiektów budowlanych.

§ 13.

W zakresie zaopatrzenia w wodę: dla terenu objętego planem ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej poprzez sieć drugorzędną w układzie pierścieniowym, zasilaną z istniejącej magistrali w ulicy Generała Aleksandra Gorbatowa DN 400 mm.

§ 14.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z terenu objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez istniejące kolektory sanitarne:

- 1) kolektor \varnothing 600/800 mm w ulicach: Włodzimierza Steyera i Generała Aleksandra Gorbatowa,
- 2) kolektor \varnothing 1000 mm w ulicy Brata Zenona Żebrowskiego.

§ 15.

W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

1. ustala się odprowadzanie wód deszczowych do istniejącego kolektorów deszczowych podstawowego znaczenia dla miasta:
 - 1) kolektora \varnothing 1800 mm w ulicy Generała Aleksandra Gorbatowa,
 - 2) kolektora \varnothing 1000 mm oraz \varnothing 1800 mm w ciągu ulic: Włodzimierza Steyera – Brata Zenona Żebrowskiego,
2. ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych przed ich odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji deszczowej z terenów stacji paliw.

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu objętego planem w gaz przewodowy, przy czym źródłem zasilania jest gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia Ostrów Mazowiecka – Ostrołęka poprzez stację redukcyjno – pomiarową I stopnia przy ulicy Bohaterów Westerplatte (położoną poza obszarem objętym planem),
- 2) ustala się zasadę dostarczania gazu do celów podgrzewania wody, a także do ogrzewania obiektów, pomieszczeń,
- 3) ustala się doprowadzenie gazu istniejącymi gazociągami średniego ciśnienia oraz – po redukcji ciśnienia w stacjach redukcyjno – pomiarowych II stopnia – gazociągami niskiego ciśnienia, a następnie rozbudowywaną siecią rozdzielczą.

§ 17.

W zakresie energetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej będą zaopatrywani wszyscy potencjalni odbiorcy,
- 2) ustala się, że w przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej wolnostojącej niezbędne będzie zapewnienie terenu o gabarytach – wymiarach i powierzchni niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tego rodzaju obiektu.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą zainwestowania na terenie objętym planem z miejskiej sieci ciepłej,
- 2) ustala się zachowanie istniejących miejskich rurociągów ciepłych oraz dopuszcza się ich przebudowę, a także realizację nowych odcinków sieci ciepłej – stosownie do potrzeb.

§ 19.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej sieci kabli międzymiastowych i międzycentralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb,
- 2) ustala się obsługę zabudowy na terenie objętym planem z central automatycznych poprzez sieć istniejących kabli magistralnych.

§ 20.

W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych z terenu objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów,
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdego obiektu w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

Rozdział 4

Ustalenia dla poszczególnych jednostek terenowych

Dla jednostki terenowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem UC/U – teren usług – „Centrum Handlowo – Usługowe” – ustala się:

§ 21.

1. Przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest handel i usługi działające w formie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych lub obiektów, w których powierzchnia sprzedaży (na jeden obiekt) nie przekracza 2000 m².
2. Dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym działającym jako obiekty wolnostojące mogą być usługi związane z obsługą transportu kołowego w szczególności: stacje paliw, obiekty zespołów garażowych i parkingów, ogólnodostępnych parkingów wielopoziomowych, myjnie samochodowe.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy do 5 kondygnacji naziemnych,
 - 2) w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości przyjęto kryterium określenia parametrów nowych działek przeznaczonych pod zabudowę wynikające z funkcji nowotworzonej działki przy zachowaniu minimalnych parametrów:
 - a) minimalna szerokości frontów działek:
 - dla usług związanych z obsługą transportu kołowego – 20 m,
 - dla przeznaczenia podstawowego – 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działek:
 - dla usług związanych z obsługą transportu kołowego – 1000 m²,
 - dla przeznaczenia podstawowego – 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70 do 120 stopni.
 - 3) ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości określone w § 21 ust. 3 pkt 2 nie dotyczą podziałów w sytuacji wzajemnych regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi działkami oraz podziałów wydzielających układy komunikacyjne – drogi,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 4,50,
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 4 %,
 - 6) ustala się obowiązek wkomponowania w zagospodarowanie terenu w przyszłe tereny zieleni jak największej części istniejącego drzewostanu sosnowego,
 - 7) dopuszcza się wydzielenie z całości terenu określonych budynków przeznaczenia podstawowego i związanych z nimi części terenu dla budynków przeznaczenia towarzyszącego,
 - 8) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania.
4. Dla części terenu położonej w zasięgu strefy przebiegu magistralnych przewodów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w § 7 i 8.

Dla jednostki terenowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem UM – usługowo – mieszkalnej ustala się:

§ 22.

1. Przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi z towarzyszącą funkcją mieszkaniową.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) warunki dla zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej:
 - a) ustala się realizację nowych budynków usługowych lub usługowo – mieszkaniowych,
 - b) zakazuje się budowy odrębnych budynków mieszkalnych,
 - c) ustala się min. 2 kondygnacje nadziemne,
 - d) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 2,5 kondygnacji nadziemnych oraz na 12 m,
 - 2) dopuszcza się lokalizacji garaży,
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej – pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy – 0,70,
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 4 %.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych

§ 23.

1. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo – ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:
 - 1) ulica Brata Zenona Żebrowskiego o funkcji ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KUG**,
 - 2) ulica Generała Aleksandra Gorbatowa o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KUZ**.

§ 24.

1. Dla obsługi nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulicy lokalnej.
2. Ustala się przebiegi ulic, o których mowa w ust. 1, oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi: ciąg ulic: Korczaka – Dobrzańskiego – lokalny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KUL**, o szerokości około 20 m.

§ 25.

1. 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 m².

Dział III

Rozdział 6

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 26.

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu wynosi – 5 %.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 27.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce, uchwalonego uchwałą Nr 118/XIX/2007 Nr Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r.

§ 28.

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

§ 29.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostrołęki.

§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 31.

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

**Przewodniczący Rady Miasta
Ostrołęki**

Dariusz Maciak

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU "GORBATOWA" W OSTROŁĘCE

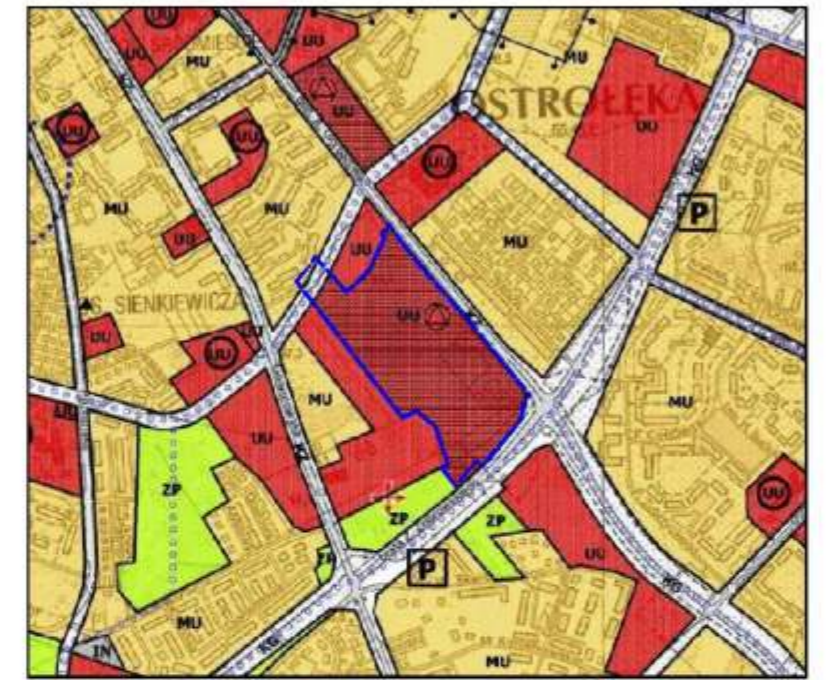
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 5740/XX/2010 Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 19 sierpnia 2010 r.

URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI
Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Pl. Gen. J. Eżyny 1
07-400 Ostrołęka

URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI
Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Pl. Gen. J. Eżyny 1
07-400 Ostrołęka

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTROŁĘKI



LEGENDA:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zieleni publicznej urządzonej

SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA:

- tereny zabudowy usługowej, wyłącznie w obrębie których wyznacza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - obiekty te mogą mieć w szczególności charakter galerii - zespołu sklepów oraz hal wielobranżowych

- + rejonów najważniejszych przestrzeni publicznych

- granice opracowania

LEGENDA:

USTALENIA PLANU OBLIGATORYJNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTA OPRAWANIEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - PRZEZNACZENIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PRZEBIEG MAGISTRALNYCH PRZEWODÓW PODZIEMNYCH
- TERENY HANDLU I USEUG - "CENTRUM HANDLOWO - USŁUGOWE"
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA GŁÓWNA
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA ZBIORCZA
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA LOKALNA

USTALENIA PLANU POSTULOWANE - INFORMACYJNE:

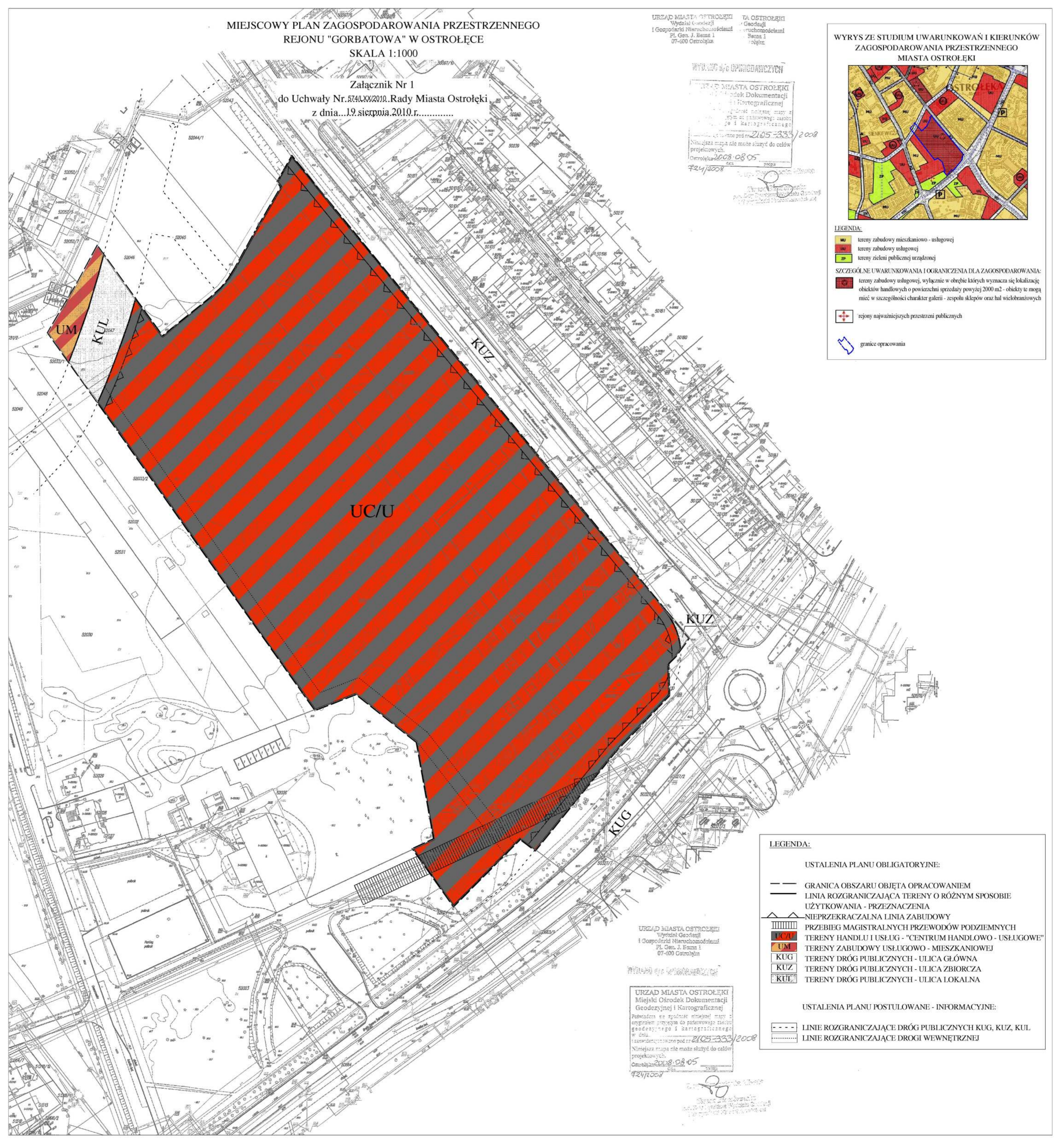
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG PUBLICZNYCH KUG, KUZ, KUL
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI WEWNĘTRZNEJ

URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI
Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Pl. Gen. J. Eżyny 1
07-400 Ostrołęka

WYKONANO W OSTROŁĘCE

URZĄD MIASTA OSTROŁĘKI
Miejski Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
Podważa się zgodność niniejszej mapy z
oryginałem przyjęm do państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego
w dniu 19 sierpnia 2010 r.
i zaswoje numerem pod nr 2105-333/2008
Niniejsza mapa nie może służyć do celów
projektowych
Ostrołęka 2008-08-05
724/2008

724/2008



**Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr 574/LXX/2010 Rady Miasta
Ostrołęki z dnia 19 sierpnia 2010 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce**

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 czerwca 2010 r. do 16 lipca 2010 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 15 lipca 2010 r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki. Nikt z przybyłych na dyskusję nie wniósł uwag do ustaleń projektu planu.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 02 sierpnia 2010 r. nie została wniesiona żadna uwaga.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu Rada Miasta Ostrołęki nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag wynikających z ustaleń art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami).

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami o obszarze planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gorbatowa” w Ostrołęce – tj. w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekst planu) oraz w części graficznej planu (rysunek planu) stanowiącej jej integralną część.

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Miejskiej Ostrołęka zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Przebudowa, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego (dróg publicznych), obejmująca:

1) Układ drogowy:

- a) ulica zbiorcza KUZ (o pow. około 50 m²) poszerzenie, wytrasowanie skrzyżowania ulic Gorbatowa i Żebrowskiego;
- b) ulica lokalna KUL (o pow. około 1 600 m²) przedłużenie i włączenie w istniejący układ dróg publicznych – ulic: Dobrzańskiego i Korczaka.

2) Transport zbiorowy

Obszar planu obsługiwany będzie miejską komunikacją autobusową. Linie autobusowe prowadzone są/będą istniejącymi ulicami: Gorbatowa i Żebrowskiego.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej, przystanków transportu zbiorowego, chodniki, zieleń, miejsca parkowania w pasach drogowych, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem.

2. Przebudowa, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej obejmujących:

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągu komunalnego miasta Ostrołęki;
 - b) utrzymanie podstawowego układu zasilania obszaru, który tworzą:
 - magistrala Ø 400 mm w ulicy Gorbatowa.
 - c) rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej dostosowanej do projektowanych przeznaczeń terenów.
- 2) Odprowadzenie ścieków:
- a) utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania i oczyszczania ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez istniejące kolektory sanitarne;
 - b) utrzymanie podstawowego układu sposobu odprowadzania ścieków, który tworzą:
 - kolektor Ø 600/800 mm w ulicach: Steyera i Gorbatowa;
 - kolektor Ø 1000 mm w ulicy Żebrowskiego.
 - c) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej dostosowanej do projektowanych przeznaczeń terenów.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych:
- a) utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania ścieków opadowych do miejskiej sieci komunalnej poprzez istniejące kolektory sanitarne;
 - b) utrzymanie podstawowego układu sposobu odprowadzania ścieków opadowych, który tworzą:
 - kolektora Ø 1800 mm w ulicy Gorbatowa;
 - kolektora Ø 1000 mm oraz Ø 1800 mm w ciągu ulic: Steyera – Żebrowskiego.
 - c) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wód opadowych dostosowanej do projektowanych przeznaczeń terenów.

II. Zasady Finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - a) finansowanie inwestycji drogowych;
 - b) dotacji samorządu województwa;
 - c) datacji unijnych;
 - d) datacji i pożyczek z funduszu celowego;
 - e) innych kredytów i pożyczek bankowych;
 - f) innych środków zewnętrznych;
 - g) programu Lokalne Inicjatywy Inwestycyjne.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy

- 1) Inwestycje komunikacyjne – bezpośrednio przygotowanie, realizację i obsługę finansowania realizują właściwe jednostki organizacyjne.
- 2) Inwestycje odprowadzenia wód opadowych – bezpośrednio przygotowanie, realizację i obsługę finansowania realizują właściwe jednostki organizacyjne.
- 3) Inwestycje zaopatrzenia w wodę i kanalizację – bezpośrednio przygotowanie, realizacja i finansowanie należy do Ostrołęckiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Ostrołęce.

Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

Przewidywane terminy realizacji zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania realizowane będą w zależności od możliwości finansowych gminy.

Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Źródła finansowe związane z korzyściami opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.