

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
rejonu „ŚRÓDMIEŚCIE PŁD – GOWOROWSKA” w OSTROŁĘCE  
DLA JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ UU6c**

OPRACOWANIE:

**PROJEKTOWANIE URBANISTYCZNE I ARCHITEKTONICZNE  
MGR INŻ. ARCH. KATARZYNA KUŹNIAK**

Uchwała Nr 576/LXX/2010 Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 19 sierpnia 2010 r.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd –  
Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UU6c  
(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 189, poz. 5112  
z dnia 12 listopada 2010 r.)

**Plan obowiązuje od 14 grudnia 2010 r.**

---

**Uchwała Nr 576/LXX/2010**  
**Rady Miasta Ostrołęki**  
**z dnia 19 sierpnia 2010 r.**

**w sprawie**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd-  
Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UU6c (działka nr 50095/15)**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr 324/XLIV/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 stycznia 2009 r., uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE**

**§1**

Stwierdza się, że ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki – rejonu „Śródmieście Płd. –Goworowska” obejmującego działkę nr 50095/15, są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki” uchwalonego uchwałą Nr 273/XXVIII/2000 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 1 grudnia 2000 r. zmienionego uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r.

**§2**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki - rejonu „Śródmieście Płd. –Goworowska” obejmującego teren działki nr 50095/15, zwaną dalej planem, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.
2. Plan obejmuje teren działki nr 50095/15 - obszar o powierzchni około 0,72 ha, położony przy ul. Steyera.

**§3**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej ściśle określonej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (oznaczoną na rysunku planu linią ciągłą),
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku w kierunku ulicy lub sąsiedniej działki,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) **powierzchni zabudowy działki** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków,
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 7) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi.

#### §4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
  - 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenu,
  - 2) określenie zasad dotyczących kształtowania przestrzeni.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) linie rozgraniczające terenu o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy.

## DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### §5

1. Oddziaływanie przedsięwzięć realizowanych na terenie objętym planem powinno mieścić się w granicach ich tytułu prawnego.
2. Na terenie objętym planem ustala się zakaz:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2) lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - 3) lokalizowania wolnostojących masztów za wyjątkiem służących realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz wszelkich obiektów produkcyjnych, magazynowych, warsztatów rzemieślniczych, hurtowni, myjni samochodowych, oraz działalności związanych z dystrybucją gazu płynnego, i z jakąkolwiek produkcją, w tym materiałów budowlanych oraz usług pogrzebowych (obiekty o funkcji domów przedpogrzebowych, produkcja trumien, wyrób pomników i nagrobków), a także innych mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska i zamieszkania w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się obowiązek:
  - 1) obsługi nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej w zakresie:
    - a) zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną,
    - b) odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (dojazdów, placów i parkingów),
  - 2) stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków, to jest: gazu ziemnego, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii lub korzystania z miejskiej sieci ciepłej,
  - 3) przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, podlegających ochronie przed hałasem w trybie przepisów odrębnych,
  - 4) prowadzenia gospodarki odpadami, zarówno przez podmioty indywidualne, jak i działalność usługową zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska,

- 5) zagospodarowania niezabudowanych i nieutwardzonych terenów zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącą harmonijne uzupełnienie zabudowy, podkreślającymi jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

### **DZIAŁ III – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

##### **§6**

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU (0,7251 ha)** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcje usługowe (bez przesądzania ich profilu), w tym służące realizacji zadań własnych gminy oraz podziemnych garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów i elementów małej architektury.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć wymienionych w §5 ust.2.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) ustala się obowiązek projektowania inwestycji obejmującej cały teren objęty ustaleniami planu w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - 2) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni terenu,
  - 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 25% powierzchni terenu,
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne,
  - 5) maksymalna wielkość powierzchni sprzedaży, dla realizowanych lokali handlowych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - 6) geometria dachów – forma płaska (dachy o minimalnych kątach nachylenia połączy zależnych od zastosowanych rozwiązań technicznych ukryte za attyką),
  - 7) funkcje usługowe mogą być realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako budynki dobudowane do budynków mieszkalnych,
  - 8) dopuszcza się budowę garaży wyłącznie jako wbudowane w budynki,
  - 9) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze zainwestowania na obszarze terenu,
  - 10) ustala się zakaz lokalizowania budynków elewacją szczytową bez otworów okiennych do przyległych ulic,
  - 11) ustala się zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych oraz realizacji jakichkolwiek obiektów tymczasowych, poza obiektami niezbędnymi na czas budowy i remontów,
  - 12) ustala się maksymalny poziom posadowienia parterów, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 30 cm nad poziomem przyległego terenu,
  - 13) forma i zakres zabudowy powinny zapewniać wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych,
  - 14) kolorystyka elewacji budynków powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości, zakazuje się stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
  - 15) zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również

- miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §7,
- 16) dopuszcza się realizację ogrodzeń terenu pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów:
    - a) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej z uwzględnieniem linii rozgraniczających,
    - b) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przeseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
    - c) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m,
    - d) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
    - e) należy realizować ogrodzenia ażurowe co najmniej w 50%,
  - 17) wprowadza się zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości 2 m od ścian zewnętrznych kanałów sanitarno-deszczowych, sieci wodociągowej oraz przyłączy.
5. Na terenie objętym planem dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
  6. Dla zespołu budynków wielorodzinnych należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym.
  7. Na terenie objętym planem ustala się:
    - 1) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklam i informacji wizualnej z wyjątkiem słupów reklamowych o wysokości do 2,20 m,
    - 2) dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych wyłącznie w formie: tablicy reklamowej, szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej, z zachowaniem niżej wymienionych warunków:
      - a) nośniki reklamy należy sytuować w obrębie kondygnacji parterów budynków, w strefie wejściowej do lokali i w miejscach wyznaczonych w projekcie architektoniczno-budowlanym budynku,
      - b) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna tablicy reklamowej, reklamy świetlnej lub podświetlanej – nie większa niż 2,5 m<sup>2</sup>,
      - c) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna szyldu – nie większa niż 0,5 m<sup>2</sup>,
      - d) nośniki reklamy należy mocować do ściany budynku wyłącznie płaszczyzną równoległą do płaszczyzny ściany budynku,
      - e) reklamy świetlne i podświetlane oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
      - f) nie dopuszcza się stosowania nośników reklamowych wystających poza obrys ściany budynku,
      - g) kompozycję, wielkość kolorystykę i grafikę nośników reklamowych umieszczanych na elewacjach budynków należy dostosować do kompozycji architektonicznej i formy architektonicznej budynku.
  8. Ustalenia, o których mowa w ust. 7 pkt 2 lit. a-c i f oraz g, nie dotyczą reklam remontowo-budowlanych stosowanych wyłącznie w trakcie prowadzenia robót remontowo-budowlanych, które mogą być umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy.

## **Rozdział 2 - Zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **§7**

#### **Ustalenia z zakresu komunikacji**

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają istniejące ulice układu głównego i podstawowego, położone poza granicami planu: ul. Kontradmirala Steyera oraz ulice dojazdowe oznaczone w planie symbolem KUD.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległych ulic oznaczonych w planie symbolem KUD.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych w planie symbolem KUD, w odległości 5 i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
4. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc postojowych:
  - 1) obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji,
  - 2) liczba miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 stanowisko na lokal mieszkalny,
    - b) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – dwa miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe,
    - c) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – trzy miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji części miejsc parkingowych w formie garaży lokalizowanych w podpiwniczeniach budynków,
  - 4) dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów dla przekroju ulicznego.

### **§8**

#### **Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę**

Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej w przyległych pasach drogowych sieci wodociągowej poprzez budowę sieci wewnętrznych i przyłączy wodociągowych.

### **§9**

#### **Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków komunalnych**

Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez budowę sieci wewnętrznych i indywidualnych przyłączy do istniejącej w przyległych pasach drogowych sieci kanalizacji sanitarnej.

### **§10**

#### **Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło**

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej w ulicy Steyera sieci cieplnej poprzez budowę sieci wewnętrznych i indywidualnych lub grupowych węzłów, alternatywnie z urządzeń własnych przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków, np. gaz ziemny, odnawialne źródła energii.

### **§11**

#### **Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz**

Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny do celów grzewczych i gospodarczych z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia zlokalizowanej w ulicach: Steyera, Miłej oraz Dobrej, poprzez budowę sieci wewnętrznych i przyłączy gazowych.

## **§12**

### **Ustalenia z zakresu odprowadzania wód deszczowych**

Ustala się odprowadzenie wód deszczowych do istniejących w ulicy Steyera kolektorów deszczowych w przyległych pasach drogowych.

## **§13**

### **Ustalenia z zakresu elektroenergetyki**

1. Na obszarze objętym planem zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia po ich rozbudowie, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
2. Na terenie objętym planem, na etapie projektowania inwestycji należy przewidzieć miejsce na lokalizację stacji transformatorowej.

## **§14**

### **Ustalenia z zakresu telekomunikacji i telewizji kablowej**

1. Dla potrzeb obiektów na obszarze objętym planem należy realizować telekomunikacyjne sieci abonenckie i ogólnodostępnych automatów telefonicznych jako sieci podziemne układane bezpośrednio w ziemi lub w kanalizacji kablowej.
2. Należy umożliwić realizację sieci osiedlowej telewizji kablowej wspólnie z kablami telekomunikacyjnymi, po tych samych trasach oraz realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## **§15**

### **W zakresie usuwania odpadów komunalnych**

1. Na terenie objętym planem dla poszczególnych budynków należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
2. Dopuszcza się realizację, wspólnego dla kilku obiektów budowlanych, miejsca na pojemniki do wstępnej selekcji odpadów, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej.
3. Ustala się obowiązek usuwania odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

## **§16**

1. Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy wszelkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenie objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez gestorów sieci, za wyjątkiem budowy masztów telefonii komórkowej.
2. Ustala się obowiązek podłączenia projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się obowiązek udostępnienia terenu pod budowę wszystkich sieci niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków, w tym sieci teletechnicznych.
4. Ustala się zakaz stosowania rozwiązań tymczasowych dotyczących wyposażenia obiektów w infrastrukturę techniczną.

**DZIAŁ IV**

**SKUTKI PRAWNE UCHWALENIA PLANU W ZAKRESIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

**§17**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości - 30% (słownie: trzydzieści procent).

**DZIAŁ V – PRZEPISY KOŃCOWE**

**§18**

W planie nie określono:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ problematyka ta w planie nie występuje.

**§19**

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” w Ostrołęce, uchwalonego uchwałą nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 248, poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).

**§20**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§21**

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

**Przewodniczący Rady Miasta  
Ostrołęki**

**Dariusz Maciak**



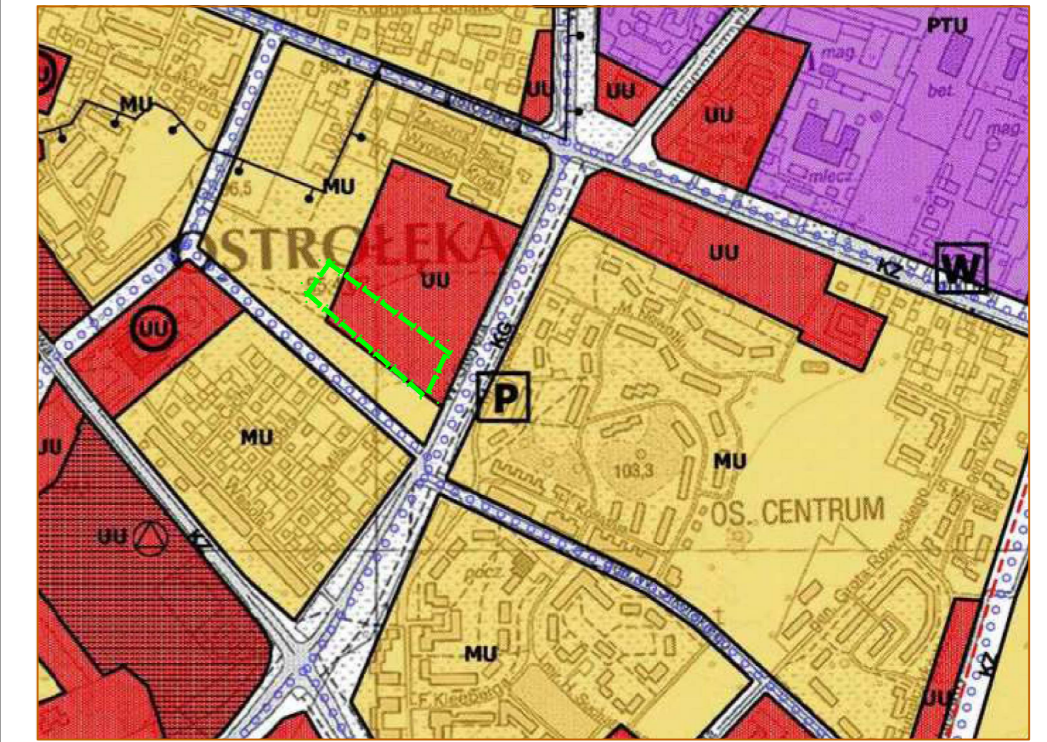
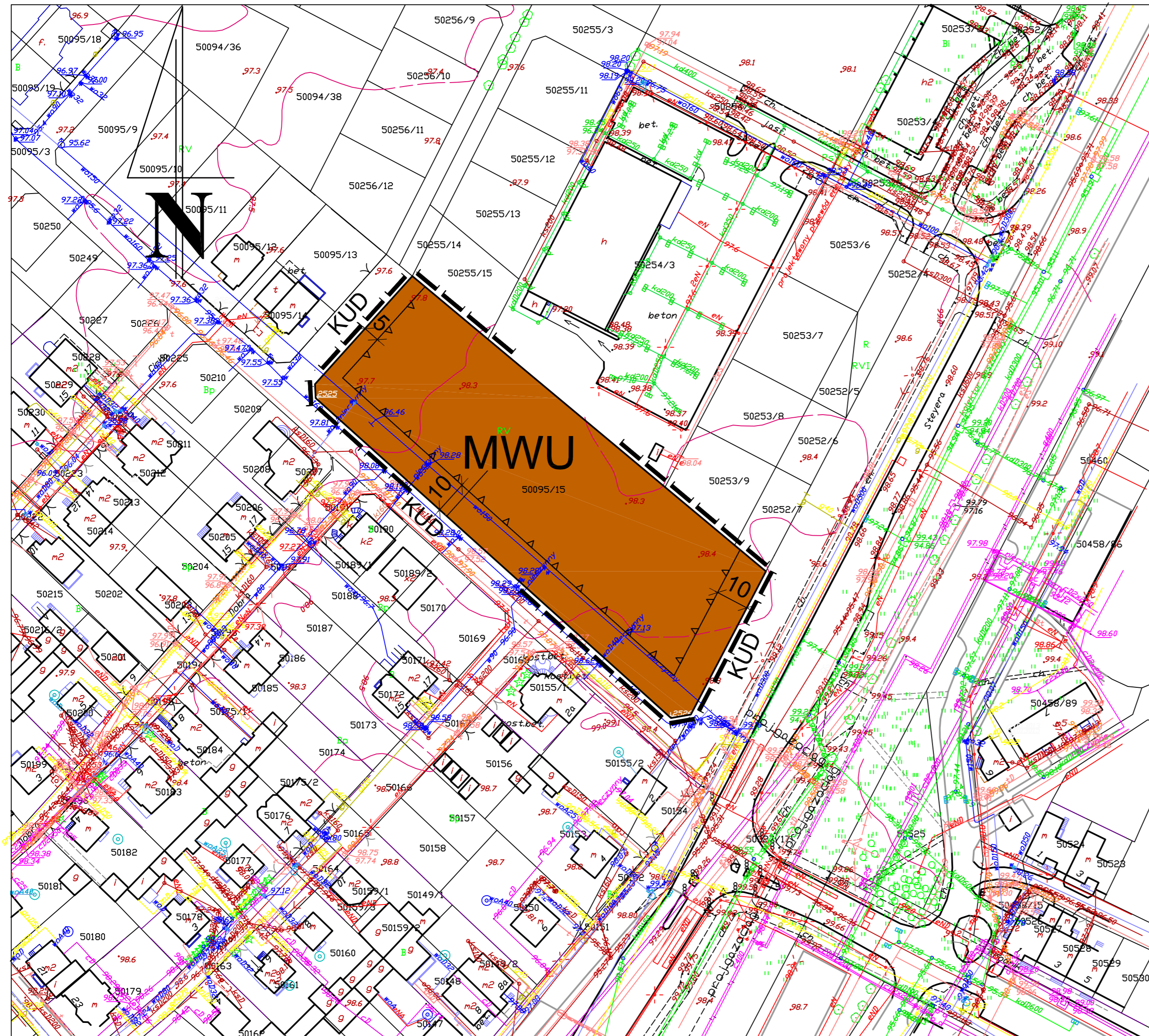
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU "ŚRÓDMIEŚCIE PŁD. - GOWOROWSKA" W OSTROŁĘCE  
dla jednostki strukturalnej UU6c (działka nr 50095/15)**

**SKALA 1 : 1000**



Załącznik  
do uchwały Nr ..576/LXX/2010...  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 19 sierpnia.....2010 r.  
(Dz.Urz.Woj.Maz. Nr....., poz.....  
z dnia.....)

Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki"  
uchwalonego uchwałą Nr 273/XXVIII/2000  
Rady Miejskiej w Ostrołęcie z dnia 1 grudnia 2000r.  
zmienionego uchwałą Nr 567/LXIX/2010  
Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010r.



**OZNACZENIA:**

- granice planu
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny ulic

**LEGENDA:**

- granice planu
- linie rozgraniczające
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
- drogi publiczne

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak	główny projektant, zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne -upr. urb. 1206/91, OIU WA-103	
mgr inż. arch. Andrzej Zajkowski	zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne, infrastruktura	
mgr inż. Małgorzata Hoser	ochrona i kształtowanie środowiska, prognoza oddziaływania na środowisko	
inż. Marek Czerwonko	elektroenergetyka, telekomunikacja	
mgr inż. Krzysztof Zwornicki	infrastruktura	