

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU „PILECKIEGO 2” W OSTROŁĘCE**

**OPRACOWANIE:**

**"RADECKA" FIRMA PROJEKTOWO – USŁUGOWA**

Uchwała Nr ..... Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ..... r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęcie  
(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia ..... r., poz. .... )

**Plan obowiązuje od ..... r.**

**"RADECKA" FIRMA PROJEKTOWO – USŁUGOWA****MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU „PILECKIEGO 2” W OSTROŁĘCE**

Zleceniodawca – Prezydent Miasta Ostrołęki

Nr umowy – WAB.6721.1.5.2017 z dnia 18.10.2017r.

<b>Autorzy:</b>	1. główny projektant: mgr inż. architekt Aleksander Wietrow Nr upr. w pl. przestrz. – 464/88  2. zespół autorski: mgr inż. arch. Marta Magdalena Mierzejewska
<b>Kierownik Pracowni</b>	mgr inż. arch. Aleksander Wietrow

Ostrołęka, marzec 2018 r.

**UCHWAŁA NR .....****RADY MIASTA OSTROŁĘKI****z dnia ..... r.****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073) w związku z Uchwałą Nr 298/XLII/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce oraz stwierdzając iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonym Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionym Uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012r., Uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014r. oraz Uchwałą nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1****Zakres obowiązywania planu.****§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje działki o nr ewid: 52920/1, 52920/2, 52338/33, 50617/33, 50617/31 i 52338/31 położone przy ulicy Pileckiego.

**§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) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, ze zm.

### § 3

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) symbol przeznaczenia terenu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

### §4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, który został sporządzony w formie rysunkowej na mapie w skali 1:1000,
  - 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
  - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem przeznaczenia terenu, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
  - 4) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu określające ich przeznaczenie,
  - 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - 8) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie obowiązującego usytuowania zewnętrznej ściany budynku - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych), przy czym:
    - a) na poszczególnych prostych odcinkach zabudowy ciągłej dopuszcza się przerwy między budynkami,
    - b) dopuszcza się fragmentaryczne odsunięcie zewnętrznej ściany budynku od wyznaczonej linii.
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
  - 10) **usługach – bez przesądzania ich profilu** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej (przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, usług zdrowia, biurowości i rzemiosła, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych), bądź funkcjom administracji, wymiaru sprawiedliwości i utrzymania porządku publicznego – z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów, handlu

hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu.**

#### **§5**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - 1) **UU.31b** – usługi – bez przesądzania ich profilu.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

#### **§ 6**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:
  - 1) sytuowania budynków zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy,
  - 2) harmonijnego wkomponowania nowych elementów małej architektury w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
  - 3) stosowania rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych,
2. Projektowane budynki muszą być spójne z istniejącymi budynkami w zakresie rodzaju i koloru pokrycia dachu oraz elewacji.

#### **§ 7**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołana emisja energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych poza granice własnej działki w pozostałych przypadkach. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi.
3. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej działce budowlanej – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w §10.

## § 8

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń - w obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, takie jak obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

## § 9

### **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

## §10

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej wynoszący 0,5.
2. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej wynoszący 1,6.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 10%.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 12,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.
5. W zakresie geometrii dachu ustala się dachy płaskie.
6. Ustala się następujące zasady parkowania:
  - 1) ilość miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni handlowo - usługowej;
  - 2) w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa miejsc postojowych musi być realizowana w odległości nie większej niż 50 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
7. Budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy, tj.:
  - 1) od strony północno – wschodniej i południowo – zachodniej: w linii zabudowy istniejącego budynku,
  - 2) od strony północno – zachodniej i południowo – wschodniej: w linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
8. Obowiązujące linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków.

**§ 11****Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.**

1. Nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani krajobrazy priorytetowe.

**§ 12****Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
2. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:
  - 1) minimalna powierzchnia działki – 250 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 85° - 95°.

**§ 13****Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.**

1. Nie wprowadza się ustaleń – ze względu na brak potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

**§ 14****Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów dróg publicznych, ani innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne, przy czym tereny dróg publicznych znajdują się poza granicą obszaru objętego planem, bezpośrednio do niej przylegając.
2. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Pileckiego.

**§ 15****Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne w miarę potrzeb przebudowane i rozbudowane oraz sieć rozdzielczą.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu miejskiego,

- 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych ustala się:
  - 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych - do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, z wyjątkiem ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic,
  - 2) odprowadzanie ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic - po ich podczyszczeniu do miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - 3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) zasadę wywozu odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, na wyznaczony dla potrzeb miasta teren składowania, przeróbki lub utylizacji odpadów,
  - 2) obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz wyposażenia posesji w urządzenia i miejsce do segregacji odpadów w celu utrzymania czystości i porządku.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci gazowej.
  - 2) przewody i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej i elektroenergetycznej, a wspomagająco z niekonwencjonalnych źródeł energii.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy z zależności od potrzeb,
  - 2) stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacyjnych przy budowie nowych linii oraz przyłączy telekomunikacyjnych.

## § 16

### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania i zainwestowania terenu służącemu organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu - na okres jednego sezonu.

## § 17

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych.**

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 5 %.



### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 18**

#### **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UU.31b:**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu - usługi bez przesądzania ich profilu.
2. Ustala się możliwość realizacji budynków: w układzie wolnostojącym lub jako dobudowanych do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.
3. Zakazuje się realizacji wolnostojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garażowych.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe.**

#### **§ 19**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu „Pileckiego” w Ostrołęce, uchwalonego Uchwałą Nr 145/XXI/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 lutego 2016 r.

#### **§ 20**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

#### **§ 21**

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

#### **Przewodniczący Rady Miasta**