

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU „KOSZAROWA” W OSTROŁĘCE**

**OPRACOWANIE:
BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S. A.**

Uchwała Nr 476/LXIII/2018
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 26 kwietnia 2018r.
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce
(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 5757
z dnia 1 czerwca 2018 r.)

Plan obowiązuje od 18 czerwca 2018 r.

UCHWAŁA NR 476/LXIII/2018
RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa”
w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), art. 28 ust. 2 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) oraz uchwałą Nr 649/LXV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjętego uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz uchwałą Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce, zwany dalej planem, obejmujący części działek nr ewid. 30626, 30638, 30202 i 30201/2.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 – stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 i ust. 3 pkt 1;
- 3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu ujęty w zbiorze przeznaczeń zawartym w § 4 ust. 2, który w planie ustala się jako przeznaczenie najważniejsze dla danej jednostki terenowej, tj. przesądzające o funkcji i sposobie zagospodarowania tej jednostki;
- 5) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, która określa maksymalny zasięg powierzchni możliwej do zabudowy na działce – jako maksymalną dopuszczalną linię usytuowania zewnętrznej ściany realizowanego budynku, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m;

- 6) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów;
- 7) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale $25^{\circ}, 45^{\circ}$;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10° ;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj zainwestowania i zagospodarowania terenu, które służy prowadzeniu szeroko rozumianej działalności usługowej niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 .

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
 - 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust.2;
 - 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
 - 4) oznaczenia wymiarów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:
 - 1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym;
 - 3) ustala się, że udział funkcji realizowanych na działce jako przeznaczenie dopuszczalne, o którym mowa w pkt 2, nie może stanowić więcej niż 40% łącznej powierzchni całkowitej budynków na tej działce oraz 40% terenu tej działki.
2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów oraz ich oznaczenie literowe (symbol przeznaczenia):
 - 1) **U/MW** – usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) **UK** – usługi kultu religijnego;
 - 3) **UO** – usługi oświaty;
 - 4) **KUD** – droga publiczna - ulica o klasie drogi dojazdowej.
3. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone symbolami UO i KUD, o których mowa w ust. 2, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

§ 5.

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki: linie zabudowy – nieprzekraczalne, minimalną wielkość działki możliwej do zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – jako udział procentowy tej powierzchni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
 - 1) ustala się linie zabudowy – nieprzekraczalne w rozumieniu § 2 pkt 5, wyznaczone na rysunku planu,
 - 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków oraz innych budowli podziemnych, które nie są wysunięte ponad poziom terenu,
 - 3) poza wyznaczone linie zabudowy - nieprzekraczalne – dopuszcza się wysunięcie takich elementów wejściowych budynków jak ganek, weranda, taras, o ile ich powierzchnia nie przekracza 10 m².
3. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:
 - 1) przy określaniu kolorystyki elewacji z materiałów takich, jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o jakich mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych, np. materiałów kamiennych, materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;
 - 2) na elewacjach obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwieni, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G60Y (włącznie) do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);
 - 3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.
4. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,80 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
 - b) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory,
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - d) odległość ogrodzenia od istniejących gazociągów nie może być mniejsza niż 0,5m.
5. W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

- 1) na terenie objętym planem stopień dopuszczenia realizacji reklam, szyldów i znaków informacyjno – plastycznych jest określony w przepisach dla poszczególnych jednostek terenowych;
- 2) powierzchnia ekspozycyjna reklamy lub szyldu nie może być większa niż 5 m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
- 3) wysokość wolnostojącego nośnika reklamy, łącznie z powierzchnią ekspozycyjną, nie może przekraczać 4 m liczonych od poziomu terenu;
- 4) nie dopuszcza się sytuowania reklam lub szyldów na drzewach i w odległości mniejszej niż 5 m od drzew oraz na latarniach.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem podstawowym zadaniem w zakresie ochrony środowiska jest utrzymanie standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne, zwłaszcza realizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości.
2. Ustala się, w poszczególnych jednostkach terenowych minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, tj. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej.
4. Ustala się, że działalność dopuszczanych w planie usług nie może powodować przekraczania obowiązujących – zgodnie z przepisami odrębnymi - standardów jakości środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów oraz hałasu, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem podlegających ochronie akustycznej terenów istniejącej zabudowy oraz obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej w nowopowstających budynkach mieszkalnych, a także w budynkach usługowych, szczególnie w budynkach związanych z przebywaniem dużych grup pracowników lub klientów, przy czym ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska:
 - 1) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW, należy traktować jako „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe”;
 - 2) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO, należy traktować jako „tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 7.

W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej - poprzez istniejące przewody magistralne, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane, oraz sieć rozdzielczą.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym na tym obszarze średnica przewodu rozbiornego, obsługującego bezpośrednio zabudowę, nie może być mniejsza niż 80 mm.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków w systemie grawitacyjnym, przy czym na tym obszarze średnica kanału sanitarnego, do którego wykonywane będą przyłącza, nie może być mniejsza niż 200 mm.
4. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, przy czym ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być odprowadzane tylko po ich podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych – po realizacji miejskiej kanalizacji deszczowej podczyszczone ścieki z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być wprowadzane do kolektorów deszczowych.
5. Ustala się warunki umożliwiające zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z sieci gazowej.

6. Ustala się warunki umożliwiające zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z sieci elektroenergetycznej.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub z sieci ciepłej, a wspomagająco także z niekonwencjonalnych źródeł energii.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
 - 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne.
9. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne z zakresu techniczno-budowlanego i dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wynikające z nich przepisy szczególne, przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami.

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30°, 150°.

§ 9.

1. 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 ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ani też tereny i obiekty wymagające ochrony w ww. zakresie.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują takie tereny lub obiekty, w tym tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

§ 10.

Dla jednostki terenowej 1A.U/MW:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi i zabudowa mieszkaniowa – jako uzupełnienie zagospodarowania istniejącego poza obszarem planu na terenie sąsiadującym od strony zachodniej.
2. Ustala się zakaz budowy budynków – dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury oraz urządzeń, służących uzupełnieniu zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1, pod następującymi warunkami:
 - 1) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – do 5 m²;
 - 2) wysokość – do 6 m n.p.t.

- 3) co najmniej 80% terenu jednostki należy objąć jednorodną kompozycją przestrzenną w postaci posadзки z obiektami małej architektury lub budowlami, służącymi celom estetycznym i kulturowym.
3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej czyli minimalny udział procentowy tej powierzchni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 20%.
4. 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 objętym inwestycją;
 - 2) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być realizowana w formie naziemnej oraz w odległości nie większej niż 25 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze mają one służyć.
5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń.
6. W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
7. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
8. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Koszarowej.
9. Dopuszcza się na okres jednego sezonu tymczasowe zagospodarowanie i zainwestowanie terenu służące organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu.
10. Innych wymagań – w tym dotyczących parametrów działki budowlanej, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy – nie ustala się ze względu uzupełniający charakter terenu.

§ 11.

Dla jednostki terenowej 1A.UK i 1B.UK:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultu religijnego – jako szcztatkowe uzupełnienie zagospodarowania istniejącego poza obszarem planu na terenie sąsiadującym od strony północnej.
2. Ustala się zakaz budowy budynków, ale – dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury oraz urządzeń pod następującymi warunkami:
 - 1) powierzchnia zabudowy – do 5 m²;
 - 2) wysokość – do 5 m n.p.t.
3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej czyli minimalny udział procentowy tej powierzchni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 25%.
4. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
5. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
6. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
7. Innych wymagań – w tym dotyczących parametrów działki budowlanej, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy – nie ustala się ze względu uzupełniający charakter terenu.

§ 12.

Dla jednostki terenowej 2A.UO:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty – jako fragment zagospodarowania istniejącego poza obszarem planu na terenie sąsiadującym od strony południowej.
2. Ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, wynosi 300 m².
3. Ustala się linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5 ust. 2, wyznaczone na rysunku planu.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m.
5. Ustala się stosowanie w budynkach dachów płaskich.
6. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
7. Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny wynoszący 1,2 i minimalny wynoszący 0,05.
8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej czyli minimalny udział procentowy tej powierzchni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 30%.
9. 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 objętym inwestycją;
 - 2) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być realizowana w formie naziemnej oraz w odległości nie większej niż 25 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze mają one służyć.
10. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
11. W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
12. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
13. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Batalionu Czwartaków, wspomagająco – również z ul. Koszarowej.

§ 13.

Dla jednostki terenowej 1A.KUD:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna - ulica o klasie drogi dojazdowej – fragment pasa drogowego ul. Koszarowej.
2. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń drogowych oraz obiektów i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 14.

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 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15.

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia planu miejscowego p.n. „Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon Wojciechowice”, uchwalonego uchwałą Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621).

§ 16.

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

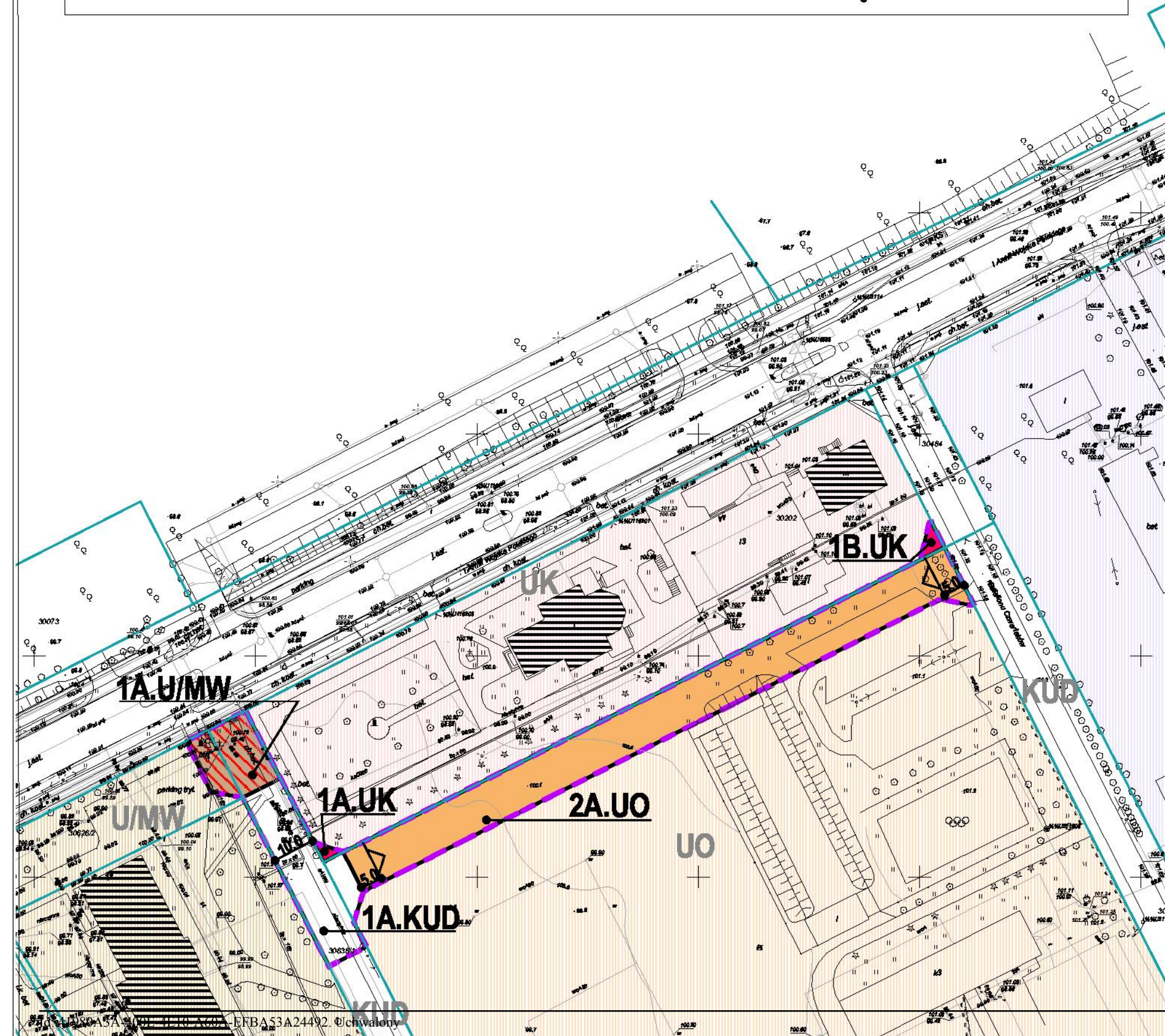
§ 17.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Ostrołęki

Jerzy Grabowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "KOSZAROWA" W OSTROŁĘCE



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 476/LXIII/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 kwietnia 2018 r.



0 10 20 30 40 50

SKALA 1:1000

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - GRANICE JEDNOSTEK TERENOWYCH
- RODZAJ PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU:**
- U/MW - USŁUGI I ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- UK - USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- UO - USŁUGI OŚWIATY
- KUD - DROGA PUBLICZNA - ULICA O KLASIE DRUGI DOJAZDOWEJ
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKACZALNE
- 5.0 OZNACZENIA WYMIARÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- U/MW - USŁUGI I ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- UK - USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- UO - USŁUGI OŚWIATY
- KUD - DROGI PUBLICZNE - ULICE O KLASIE DRÓG DOJAZDOWYCH
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

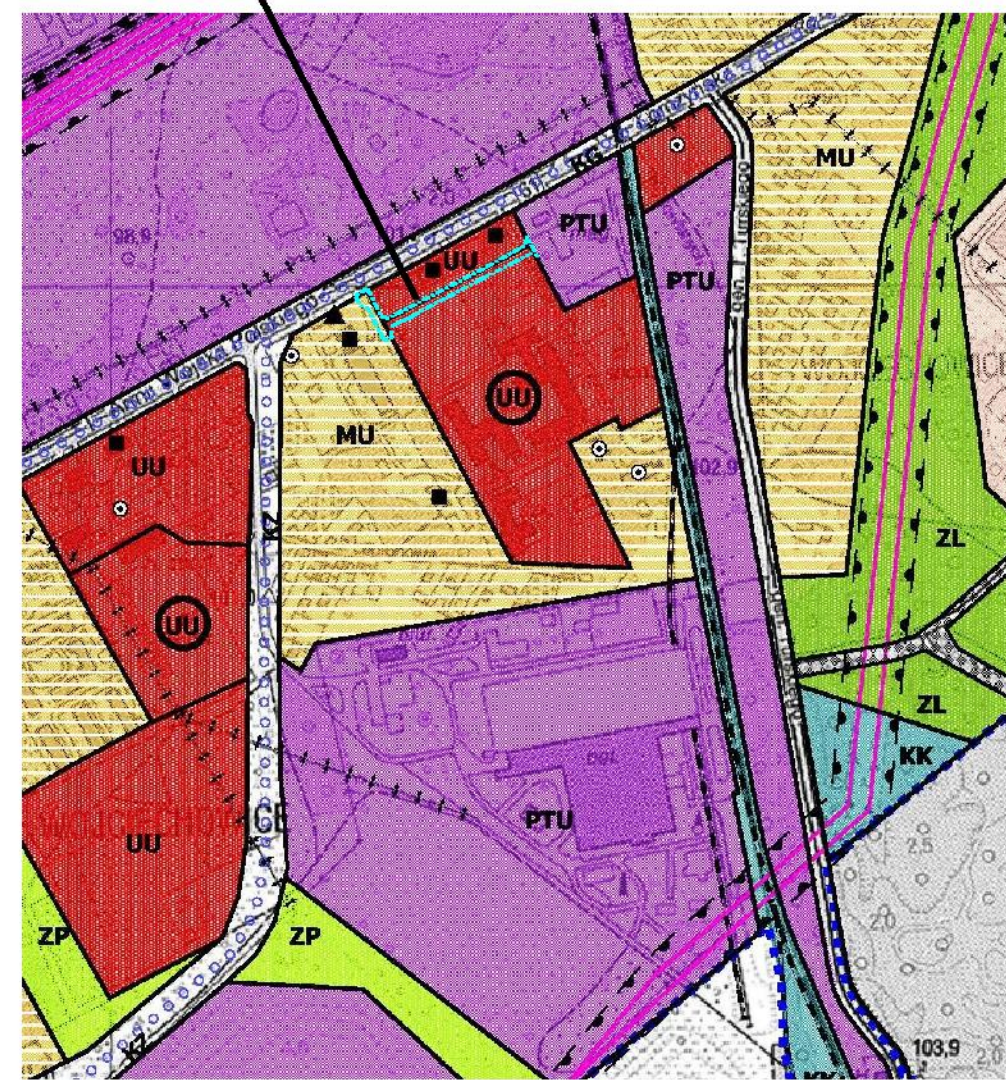
GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Adelina Reńska	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski mgr inż. Bartłomiej Owczarek	
KIEROWNIK PRACOWNI URBANISTYCZNEJ: mgr inż. arch. Jerzy Reński	
rysunek planu	

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI

uchwalonego uchwałą Nr 567/LXD/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r.

zmienionego:
uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r.,
uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r.
oraz
uchwałą Nr 252/XXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- U/MW tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w typie strażniczkim
- UK tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- UO tereny zabudowy usługowej
- PTU tereny zabudowy produkcyjno-techniczno-usługowej
- KUD tereny specjalistycznych gospodarstw rolno-ogrodniczych
- KUD tereny obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej
- ZSU tereny zieloni urządzonej i sportu z usługami związanymi ze sportem i turystyką
- ZP tereny zieleni publicznej urządzonej
- ZS tereny ośmiennicy
- ZD tereny ogrodów działkowych
- ZL tereny zielone, w tym doświelenia
- ZM tereny zieleni naturalnej stanowiącej otoczenie zabudowy grodziska
- ZK tereny rólne i zieleni naturalnej
- ZK tereny zieleni rekreacyjnej, mek i rowingów wodnych
- tereny komunikacji
- tereny ulic podstawowego układu ulicznego (KGP - droga główna osi przyśrodkowej, KG - drogi główne, KZ - drogi boczne)
- tereny wydzielonych ulic układu obsługującego (lokalna i dojazdowa)
- tereny kolejowe, w tym linia i bocznice
- OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- Obszary i obiekty podlegające ochronie:
- rezerwy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Narwi - przewidziany do utworzenia park krajoznawczy
- rezerwy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Omulwi i Podomulki
- pomniki przyrody
- Clagi przyrodnicze:
- o znaczeniu ponadlokalnym
- o znaczeniu lokalnym
- OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**
- Obszary i obiekty podlegające ochronie:
- zabudowę wraz z otoczeniem wpisane do rejestru Konserwatora Zabytków, w tym układ urbanistyczny Starego Miasta
- stanowiska archeologiczne - oznaczone punktowo lub liniowo
- zabytki znajdujące się w ewidencji Konserwatora Zabytków, których zasady ochrony określa plan miejscowy
- Obiekty o wartościach kulturowych:
- miejsca parafialne
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- oznaczenie rodzaju przeznaczenia terenu
- węzy przekopowe:
- - istniejące - do modernizacji
- - projektowane
- - schemat kąt wahańszych ścieżek rowerowych - zespoły powiatowe
- SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA**
- tereny zabudowy usługowej, wyłącznie w obszarze 1A, których nie należy przekształcać w teren zabudowy wielorodzinnej
- obiekty nie mogą mieć w sąsiedztwie charakteru galerii - zespołu sklepów oraz lub wielorodzinnych
- tereny, dla których ustalono przeznaczenie alternatywne
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na których nie należy przypisać nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną
- tereny bulweru nadnawiańskiego do zagospodarowania na potrzeby rekreacji
- zakaz stref potencjalnego niekorzystnego oddziaływania od:
- istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV, w tym przebudowanych i istniejących linii o napięciu 220 kV,
- istniejącej rozdzielni elektroenergetycznej 220/110 kV i projektowanej rozdzielni elektroenergetycznej 400/220/110 kV
- magistralne cłagi infrastruktury technicznej, stanowiące ograniczenie w zagospodarowaniu:
- gospodki wysokiego ciśnienia
- ciepłociąg napowietrzny
- zakaz strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Kurpiowska"
- zakaz strefy lokalnej od cmentarzy
- zakaz obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego
- tereny zamknięte
- WAŻNIEJSZE ELEMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**
- Investycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
- drogi krajowe
- drogi wojewódzkie
- Investycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- drogi powiatowe
- - obszary ustalone do realizacji miejskich inwestycji celu publicznego
- - rejon nawałniowych przestrzeni publicznych
- - obszary nawałni Starego Miasta
- - obszary dla których opracowane są plany miejscowe

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 476/LXIII/2018

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia 2016 r. do 24 sierpnia 2016 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 22 sierpnia 2016 r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 7 września 2016 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

1. Rodzaj inwestycji:

Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce nie przewiduje się nowych realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, ze zm. i ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz., 121 ze zm.).

2. Zasady nabycia i urządzenia przez Miasto Ostrołęka terenów przeznaczonych na cele publiczne:

Nie przewiduje się ww. terenów.

3. Zasady finansowania:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu wykazała, że wobec ustaleń obowiązującego na tym terenie planu p.n. zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice”, uchwalonego uchwałą Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621) i stanu formalno-prawnego tego terenu, uchwalany nowy plan nie będzie miał skutków finansowych w postaci nw. kosztów i dochodów:

- nie zachodzą koszty związane z wykupem terenu, jego zagospodarowaniem, realizacją dróg i infrastruktury;
- nie ma podstaw do naliczenia żadnych opłat mogących zasilić budżet Miasta.