

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „KEN” 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 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami) oraz 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 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr 222/XXXII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KEN” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionych uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KEN” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 2

1. W planie określa się teren o jednorodnym rodzaju przeznaczenia i jednorodnych zasadach zagospodarowania, którego zasięg wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa zwarta z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **MSU**.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol przeznaczenia terenu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
 - 2) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
 - 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

§ 3

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposobów ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 9) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 13) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 14) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy;
 - 15) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 16) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

§ 4

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niestanowiący nawierzchni dojazdów i dojść pieszych;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,

- 4) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, ujęć i stacji uzdatniania wody.

§ 5

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MSU

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MSU** - zabudowa mieszkaniowa zwarta z dopuszczeniem usług to jest: teren zajmowany przez zaplecze budynków mieszkalnych i usługowych: dojścia, podjazdy, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury oraz urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego.
2. W terenie oznaczonym symbolem MSU zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarniarnych.
3. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania** terenu oznaczonego symbolem MSU:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3 m.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu** terenu oznaczonego symbolem MSU:
 - 1) zakazuje się realizacji 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 urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 3) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 4) ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania obszaru planu jako terenu „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową” w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) w zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ust. 3 pkt 2.
5. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** terenu oznaczonego symbolem MSU:
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 150 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: 10,0 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej poza granicami planu - ul. KEN: od 80° do 90°, przy czym kąt ten nie dotyczy narożnych ścieg ul. KEN.
6. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w terenie oznaczonym symbolem MSU: 150 m².
7. **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** w terenie oznaczonym symbolem MSU:
 - 1) dopuszcza się możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 100 mm w ulicy Hugo Kołłątaja, zlokalizowany poza obszarem planu;
 - 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub sieci kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej DN 500 w ulicy Gen. W. Sikorskiego, zlokalizowaną poza obszarem planu;
 - 4) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza obszarem planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 7) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej poza obszarem planu – ulicy Hugo Kołłątaja.

Rozdział II

Przepisy końcowe

§ 6

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce przyjętego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 80, poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.).

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 8

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki