

Uchwała Nr
Rady Miasta w Ostrołęce z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Geodetów” 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 zmianami¹⁾) 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 zmianami²⁾), w związku z uchwałą nr 403/LIV/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Geodetów” 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 uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Geodetów” 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 usługowa z dopuszczeniem mieszkań, oznaczony symbolem **U(M)**.
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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbol przeznaczenia terenu;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach.
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;

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349.

² Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566.

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) 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) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) 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;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 10) 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;
 - 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 12) granic pomników ząglady 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 ząglady;
 - 13) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4

Ilećroć 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie i odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów, stanowisk postojowych i dojeżdżających pieszych, za wyjątkiem 30% powierzchni dojazdów, nie zadanych stanowisk postojowych i dojeżdżających pokrytych ażurową ekokostką;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, a także powierzchni mieszkań;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 5

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U(M)

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U(M) - zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkań to jest: budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie mieszkań o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku usługowego, usytuowanych na drugiej lub wyższych kondygnacjach nadziemnych, wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojeżdżającymi, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury.
2. W terenie oznaczonym symbolem U(M) dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, przychodnie i poradnie, biur i administracji. Zakazuje się lokalizacji usług typu:
 - 1) obsługi komunikacji samochodowej, w tym warsztatów, lakierni, stacji paliw;
 - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m²;
 - 3) zakłady pogrzebowe wymagające przechowywania zwłok;
 - 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
 - 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - 6) oświaty lub opieki nad dziećmi.
3. W terenie oznaczonym symbolem U(M) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarnianych.

§6

1. Ustala się **warunki i wskaźniki zagospodarowania** terenu oznaczonego symbolem U(M):
 - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: maksimum 1,2 na działce budowlanej, minimum 0,1 na działce budowlanej.
2. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy** w obrębie terenu oznaczonego symbolem U(M):
 - 1) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
 - 2) maksymalna wysokość budowli: 6 m;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
 - 4) geometria dachu - dachy pochyłe o nachyleniu minimum 20°;
 - 5) kolorystyka elewacji budynków: tynki w kolorach pastelowych: bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym;
 - 6) kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości.

§7

1. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** terenu oznaczonego symbolem U(M):
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej poza granicami planu - ul. Geodetów: od 80° do 100°.
2. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w terenie oznaczonym symbolem U(M): 1000 m².
 3. Dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem U(M) uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 1 i ust. 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu w terenie oznaczonym symbolem U(M):

- 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 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 odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - a) obowiązek traktowania terenu U(M) jako: „terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania funkcjonowania przyrodniczego i krajobrazu ustala się:
 - a) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) w zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się warunki zagospodarowania terenu oraz parametry i formę zabudowy zgodnie z § 6.

§9

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w terenie oznaczonym symbolem U(M):

- 1) dopuszcza się możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego, 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 110 mm w ulicy Geodetów, zlokalizowany poza granicami planu;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną DN 200 mm w ulicy Geodetów, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 4) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych oraz dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej DN 300 w ulicy Geodetów, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 6) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 9) dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,

- b) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 10) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć gazową DN63 w ulicy Geodetów, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 11) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w drogach poza granicami planu, lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń pkt 9;
- 12) dopuszcza się zasilanie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wymienione w pkt. 11 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych;
- 14) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

Ustala się **zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc do parkowania** terenu oznaczonego symbolem **U(M)**:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna poza obszarem planu - ulica bez nazwy (położona za północną granicą obszaru planu),
- 2) minimalna liczba stanowisk postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
 - a) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego - co najmniej 1 stanowisko postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla usług handlu detalicznego - co najmniej 1 stanowisko postojowe na 80 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) co najmniej 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) minimalna liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej nie mniej niż 1 na 5 wymaganych stanowisk w pkt 2;
- 4) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek usługowy;
- 5) minimalna liczba stanowisk postojowych dla rowerów - 1 stanowisko na każde 2 wymagane stanowiska postojowe dla samochodów w pkt 2.

§ 11

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział II Przepisy końcowe

§ 12

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. - Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MNU35 przyjętego Uchwałą Nr 50/VIII/2015 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 30 kwietnia 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 5381 z dnia 12 czerwca 2015 r.).

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 14

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

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki