

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

OPRACOWANIE:

"RADECKA" FIRMA PROJEKTOWO – USŁUGOWA

Uchwała Nr Rady Miasta Ostrołęki
z dnia r.

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

Plan obowiązuje od r.

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

Zleceniodawca – Prezydent Miasta Ostrołęki

Nr umowy – WAB.6721.1.5.2018 z dnia 4 czerwca 2018 r.

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

Ostrołęka, luty 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr 449/LX/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Partyzantów” 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 zmienionej 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., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r., Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

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

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Partyzantów” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje działkę o nr ewid: 30248/2, położoną przy ulicy Partyzantów w Ostrołęce.

§ 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.

§ 3

W planie określa się tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 4

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) symbol przeznaczenia terenu,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

§ 5

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 jego 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy, gzymsów, okapów oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych), wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu,
 - 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².
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.

§ 6

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) **1-U** – teren zabudowy usługowej,
 - 2) **1-KUG** – teren drogi publicznej – ulica o klasie drogi głównej (krajowej),
 - 3) **1-KUD** – teren drogi publicznej – ulica o klasie drogi dojazdowej (gminnej).
2. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

§ 7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:

- 1) sytuowania budynków zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) stosowania zasad o których mowa w rozdziale 3 ,
- 3) harmonijnego wkomponowania nowych elementów małej architektury w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
- 4) stosowania rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych.

§ 8

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. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją.
2. Nakazuje się zapewnienie obowiązku zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi.
4. 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.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w §11.

§ 9

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

1. Teren w granicach opracowania znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej: strefa zainteresowania konserwatorskiego terenu porosyjskich koszar wojskowych z XIX wieku w Wojciechowicach.
2. Wszelkie prace budowlane, na terenie objętym planem, w tym budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, remont, konserwacja obiektów budowlanych oraz prace związane z zagospodarowaniem działki, wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 10

Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych.

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

§ 11

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej wynoszący 0,3.
2. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej wynoszący 2,0.
3. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla każdej działki budowlanej wynoszący 0,5.
4. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni każdej działki budowlanej wynoszący 15%.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 16,0 m, nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych.
6. W zakresie geometrii dachu ustala się dachy płaskie.
7. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) ilość stanowisk postojowych nie może być mniejsza niż 20 stanowisk na każde 1000m² powierzchni usługowej;
 - 2) wszystkie stanowiska postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenu, inwestor zapewnia na terenie swojej działki,
 - 3) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów naziemnych lub w formie parkingów podziemnych, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że muszą one być realizowane w formie naziemnej.
8. Budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
9. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone są:
 - 1) od strony ulicy o klasie drogi głównej 1-KUG (Alei Wojska Polskiego), w linii zabudowy istniejącego budynku, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-U, tj. w odległości 13,5 m od linii rozgraniczającej ulicę o klasie drogi głównej 1-KUG (Aleja Wojska Polskiego),

- 2) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę o klasie drogi dojazdowej 1-KUD (ul. Partyzantów),
10. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków.

§ 12

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

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.

§ 13

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 – 700 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50° - 130°.
3. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż podane w ust. 1 i 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

§ 14

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

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

§ 15

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1-KUD i 1-KUG stanowi poszerzenie pasa drogowego odpowiednio ulicy Partyzantów i Alei Wojska Polskiego, znajdujących się poza granicami planu.
2. Ustala się, że docelowa obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z ulicy Partyzantów.
3. Ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów z Alei Wojska Polskiego.
4. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej - ulicy o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 - KUD i ulicy o klasie drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 – KUG.

5. Szerokości ścieżek rowerowych nie powinny być mniejsze niż 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych oraz 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

§ 16

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 obowiązek odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych - do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przewody kanalizacji deszczowej, przy czym ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być odprowadzane tylko po ich podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych,
 - 2) 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 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 ciepłą ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych oraz odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz z zastosowaniem gazu przewodowego i energii elektrycznej.
9. 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.

§ 17

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

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18

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 30 %.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 19

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-U:

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
2. Ustala się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i nad dziećmi, usługi hotelarskie.
3. Ustala się możliwość realizacji budynków: w układzie wolnostojącym, jako dobudowane do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.
4. Uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń usługowych nie może wykraczać poza granice własności.
5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 11.
9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują ustalenia zawarte w § 13.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-KUG:

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod drogę publiczną – ulicę o klasie drogi głównej – fragment pasa drogowego Alei Wojska Polskiego.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-KUG dozwolona jest lokalizacja:
 - 1) zieleni,

- 2) urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, a także obiektów i urządzeń drogowych oraz obiektów i urządzeń związanych, z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 3) ścieżek rowerowych i pieszych.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-KUD:

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod drogę publiczną – ulicę o klasie drogi dojazdowej – fragment pasa drogowego ulicy Partyzantów.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-KUD dozwolona jest lokalizacja:
 - 1) zieleni,
 - 2) urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, a także obiektów i urządzeń drogowych oraz obiektów i urządzeń związanych, z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 3) ścieżek rowerowych i pieszych.

Rozdział 4
Przepisy końcowe.

§ 20

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia planu miejscowego p.n. „Zmiany miejscowego 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 312 poz. 8932 z dnia 16 grudnia 2003 r.).

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 22

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

Przewodniczący Rady Miasta