

**Projekt**

z dnia 14 grudnia 2015 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA  
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Niemena” 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 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 199, z późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr 616/LXI/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Niemena” 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 uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Niemena” 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 i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczony symbolem UMN.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem;

---

<sup>1)</sup>Dz.U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777.

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 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;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) 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;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury;
- 13) 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 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
- 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;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 zabytkowe 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 zabytkowe;
- 13) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### § 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki budowlanej, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie 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;
- 5) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy taką jak: billboard, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo - reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element miejskiego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej, a także znaki drogowe;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojeżdżających i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;
- 8) **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 miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, a także powierzchni sprzedaży i mieszkań;
- 9) **reklamie remontowej** – należy przez to rozumieć reklamę okrywającą rusztowanie budowlane;
- 10) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające jego przeznaczenie, zgodnie z §2, ust. 2;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,

- 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Niemena” w Ostrołęce;
  - 13) **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 oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
  - 14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa.

## **§ 5.**

### **Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UMN**

Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UMN**:

- 1) teren zabudowy usługowej - to jest: budynki usługowe, budynki garażowe realizowane zgodnie z §6, ust. 1 pkt. 4, wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i nad dziećmi. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: stacje paliw, stacje naprawy i obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok, obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego, szpitale;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki garażowe realizowane zgodnie z §6, ust. 1 pkt. 4, wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne typu: handlu, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i nad dziećmi. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: stacje naprawy i obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok, obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego.

## **§ 6.**

1. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **UMN** :

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego;
- 4) budynek garażowy może być realizowany jako dobudowany lub wbudowany w/do budynku mieszkalnego jednorodzinne lub budynku usługowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych i obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,4 na działce budowlanej;

- 9) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej na jednej z granic stanowiącej bok działki budowlanej.
2. Ustala się parametry i formę budynków w obrębie terenu oznaczonego symbolem **UMN** :
- 1) maksymalna wysokość – 12 m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 3;
  - 3) geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20<sup>o</sup>-45<sup>o</sup> lub dachy płaskie;
  - 4) forma i kolorystyka elewacji: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
  - 5) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości;
  - 6) zakazuje się podpiwniczenia budynków.

## **§ 7.**

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem **UMN** :
- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 18,0 m, od drogi publicznej poza granicami planu - ul. Czesława Niemena;
  - 3) minimalny kąt położenia granic nowotworzonych działek, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej poza granicami planu - ul. Czesława Niemena – 85-90<sup>o</sup>.
2. Ustala się minimalną powierzchnie nowotworzonej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>.
3. Nowotworzona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o parametrach innych niż podane w ust. 1 i 2 wyłącznie pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

## **§ 8.**

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu oznaczonego symbolem **UMN** :

- 1) ustala się zasady lokalizacji, parametry i formę ogrodzeń:
- a) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu,
  - b) wysokość ogrodzeń - nie więcej niż 1,6 m od poziom terenu,
  - c) stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o nie mniej niż 60% prześwicie w przęśle,
  - d) wysokość cokołu ogrodzenia – nie więcej niż 40 cm od poziom terenu,
  - e) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanymi elementami betonowymi i ogrodzeń pełnych;
- 2) ustala się zasady lokalizacji, parametry i formę nośników reklamowych:
- a) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących oraz wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych,
  - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków usługowych oraz mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem użytkowym, ustalając następujące zasady:
    - łączna powierzchnia nośników reklamowych nie może być większa niż 10% łącznej powierzchni ścian budynku,
    - nośniki reklamowe muszą być dostosowane formą i kolorystyką do kompozycji architektonicznej całej ściany budynku,

- nośniki reklamowe na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych,
  - maksymalna wysokość nośnika reklamowego umieszczonego na attyce budynku nie może przekraczać wysokości attyki,
- c) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy.

## **§ 9.**

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu oznaczonego symbolem **UMN** :

- 1) zakaz 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 budowa, rozbudowa, przebudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych 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) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) obowiązek traktowania terenu UMN jako: „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenu zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, „terenu domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) nakaz realizacji mieszkań w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe lub dobudowane budynki usługowe;
- 5) nakaz zachowania istniejących drzew, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat.

## **§ 10.**

Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną terenu oznaczonego symbolem **UMN** :

- 1) nakaz obsługi obiektów budowlanych z systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów;
- 2) możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN110 w ulicy Czesława Niemena, zlokalizowane poza granicami planu;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody kanalizacji, w tym w oparciu o istniejące przewody DN200 w ulicy Czesława Niemena, zlokalizowane poza granicami planu;
- 5) ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o planowane przewody kanalizacji deszczowej w ul.

Czesława Niemena - poza granicami planu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) czasowe gromadzenie odpadów stałych na działkach budowlanych w pojemnikach, z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na najbliższe składowisko odpadów stałych w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami;
- 8) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o istniejące przewody gazowe DN110 w ulicy Czesława Niemena, zlokalizowane poza granicami planu; przewody i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania ekologicznych czynników grzewczych o niskiej szkodliwości, w tym m.in. gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz energię pozyskiwaną z biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych;
- 11) stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
- 12) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## **§ 11.**

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc do parkowania terenu oznaczonego symbolem **UMN** :

- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna poza obszarem planu – ulica Czesława Niemena, dla narożnej działki budowlanej dopuszcza się obsługę komunikacyjną od drogi publicznej poza obszarem planu – ulicy Alfreda Markowskiego,
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
  - b) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 80 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych/dobudowanych w/do budynek o innym przeznaczeniu, 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 odległości nie większej niż 20 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.

## **§ 12.**

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

## **Rozdział 2. Przepisy końcowe**

### **§ 13.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostek strukturalnych MNU 4c i MNU 4d, uchwalonego Uchwałą Nr 166/XV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 221, poz. 6726 z dnia 3 grudnia 2011 r.).

### **§ 14.**

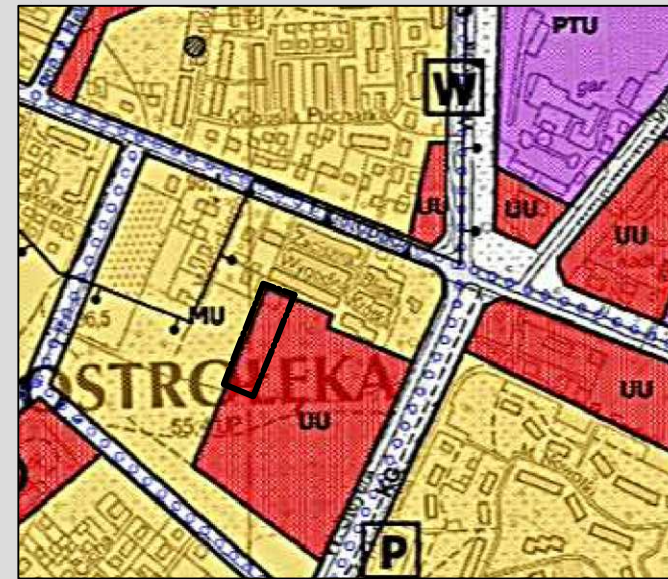
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.




### **§ 15.**

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

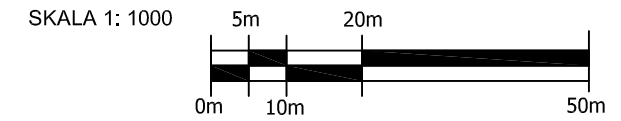


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA OSTROŁĘKI, 2014



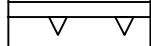
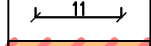



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ EWENTUALNIE FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE PRZEDSTAWIONE NA PŁANSZY "KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO" STUDIUM NALEŻY TRAKTOWAĆ JAKO PRZYBLIŻONY SCHEMAT ICH PRZEBIEGU




MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU "NIEMENA" W OSTROŁĘCE



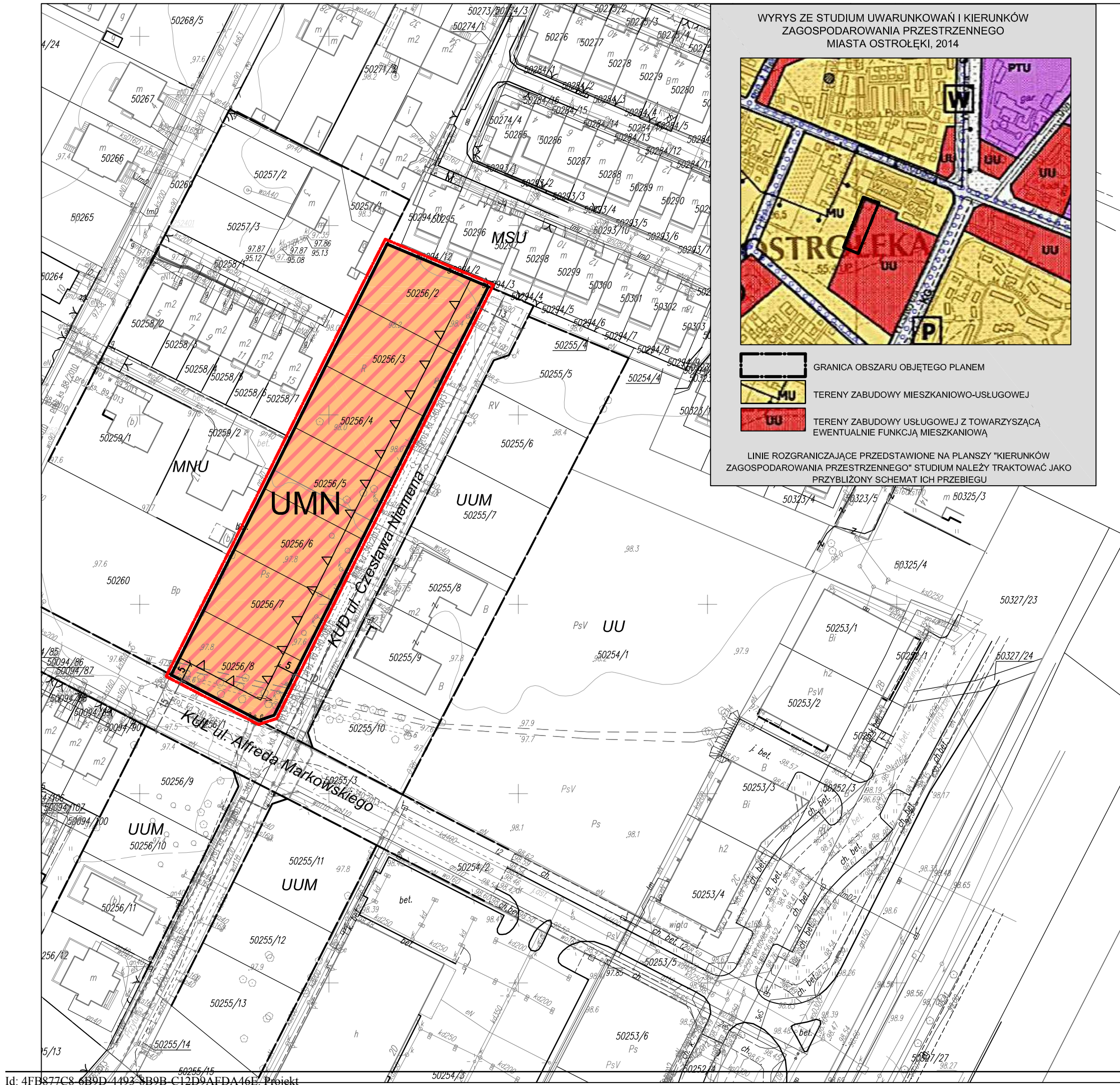
USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	UMN TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

INFORMACJE PLANU:

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
	WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

Niniejsze opracowanie wykonano w skali 1:1000 z map zasadniczych numerycznych pochodzących z zasobów geodezyjnych Miasta Ostrołęki



ZAŁĄCZNIK NR1  
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA OSTROŁĘKI  
Z DNIA ... GRUDNIA 2015 r.  
w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO REJONU "NIEMENA" W OSTROŁĘCE

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI:  
dr inż. arch. Anna Grabowska mgr inż. Beata Andrzejewska  
mgr inż. arch. Małgorzata Hożej mgr inż. Grzegorz Złomka

Załącznik Nr 2 do Uchwały  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 30 grudnia 2015 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Niemena” w Ostrołęce wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2015 r. do 6 listopada 2015 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 4 listopada 2015 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 23 listopada 2015 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia 30 grudnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki stwierdza:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla miasta Ostrołęka z uwagi, że na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych oraz publicznej infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem posiada dostęp do drogi publicznej oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Niemena” w Ostrołęce**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Niemena” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 616/LXI/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Niemena” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętym 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 zmienionym uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r.

Należy podkreślić, iż w ww. Studium przedmiotowy obszar planu położony jest w obrębie obszaru UU - zabudowy usługowej, gdzie na warunkach określonych w planach miejscowych jako wiodąca funkcja możliwa jest realizacja szeroko rozumianych usług z towarzyszącą ewentualnie funkcją mieszkaniową. W Studium w ustaleniach ogólnych przyjęto, że szczegółowe zasady wprowadzania na poszczególne tereny funkcji towarzyszących i ich rodzaju będą przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Istotne jest również, iż wg ustaleń kierunkowych zawartych w tekście Studium, linie rozgraniczające przedstawione na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego” należy traktować jako przybliżony schemat ich przebiegu. Przedmiotowy teren planu położony jest na granicy z obszarem MU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ze względu na ww. zapis dotyczący linii rozgraniczających narysowanych na rysunku Studium, to w planie miejscowym istnieje konieczność ostatecznego rozstrzygnięcia dotyczącego przeznaczenia tego terenu w ramach dopuszczonych w Studium funkcji dla obszarów UU i MU na podstawie aktualnego stanu prawnego, istniejącego zagospodarowania, szczegółowej analizy uwarunkowań i wniosków oraz dokładniejszej skali opracowania. Z analizy zaś stanu istniejącego wynika, iż w przedmiotowym obszarze zrealizowano budynki zarówno o funkcji usługowej, jak i budynki o funkcji mieszkaniowej, jako samodzielne budynki na działce budowlanej (budynki te zostały zrealizowane w trakcie sporządzania planu i nie są zobrazowane na mapie zasadniczej służącej jako podkład planu).

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie*

*środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).

Poniżej przeanalizowano:

## **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez:

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu tj. terenu zabudowy usługowej i/lub zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej w większości zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa nie będzie powodowała konfliktów społecznych ze względu na to, iż uzupełnia istniejącą zabudowę o tożsamy funkcjach, położoną w otoczeniu przedmiotowego planu miejscowego,
- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna itp., a także ustalenie kolorystyki elewacji budynków, dachów, a także geometrii dachów, o parametrach podobnych do tych, które występują w otoczeniu przedmiotowego planu, co pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w istniejący krajobraz tej części miasta,
- wprowadzenie ustaleń z zakresu lokalizacji, parametrów i formy: ogrodzeń oraz nośników reklamowych.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez utrzymanie i rozwój obecnej funkcji obszaru oraz dostosowanie parametrów zabudowy terenu objętego planem do tych występujących w jego otoczeniu. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji i pochyłych dachów budynków, a także planując gabaryty zabudowy korespondujące z istniejącą zabudową położoną na terenie opracowania i w jego otoczeniu. Ponadto plan wprowadza ograniczenia dotyczące estetyki ogrodzeń (np. zakaz stosowania w ogrodzeniach przeszł z prefabrykowanymi elementami betonowymi), jak również ustala reguły sytuowania nośników reklamowych, w tym ograniczenie w ich lokalizacji oraz ich maksymalne gabaryty. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór przestrzeni.

W obrębie planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych podlegające ochronie, w Studium zaś nie wyznaczono wymagających kształtowania walorów krajobrazu, przestrzeni publicznych.

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony**

**gruntów rolnych i leśnych** - m.in. poprzez: wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, ustalenia dotyczące jakości wód, w tym zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych, ustalenia dotyczące jakości klimatu akustycznego poprzez określenie obowiązku traktowania terenu UMN jako: „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „terenu zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, „terenu domów opieki społecznej” w rozumieniu *ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska*, ochronę istniejących drzew poprzez nakaz zachowania istniejących drzew, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat.

W obrębie planu nie występują grunty leśne, zaś położone tu grunty rolne (częściowo już zabudowane) są od lat nieużytkowane ze względu na ich niską przydatność dla rolnictwa oraz ze względu na ekonomiczne i społeczne.

W obrębie planu nie występują również obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzony plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** - poprzez ustalenie m.in.: ochrony klimatu akustycznego (j.w.); zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego i odprowadzanie ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacyjne, zaopatrzenia w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych, w tym m.in. gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz energię pozyskiwaną z biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych.

Należy podkreślić, iż na terenie planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. teren ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególny sposób zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów typu drewniana zwarta zabudowa, czy las.

Wymagania ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane podobnie jak wymagania ochrony środowiska w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących osób niepełnosprawnych, gdyż obowiązujące ustalenia wynikające z przepisów prawa powszechnego (w tym określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia nakazujące sytuowanie nowej zwartej zabudowy w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, a także w obszarze w sposób dostateczny wyposażonym w przewody infrastruktury technicznej (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu) oraz z dostępem do drogi publicznej, co powoduje, iż nie przewiduje się nakładów finansowych związanych z realizacją planu w przestrzeni.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było również analizowane, w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest jak najbardziej uzasadniona ekonomicznie.

- 6) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji, w tym zgodnej z rodzajem prowadzonej działalności (ustalenia planu adaptują istniejącą zabudowę znajdującą się na przedmiotowym terenie, a do planu nie wpłynęły uwagi od niezadowolonych właścicieli gruntu). Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem terenach.
- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez planowane zastąpienie dotychczasowych przepisów prawa miejscowego dotyczących przedmiotowego terenu w kierunku przeznaczenia terenu zgodnego z oczekiwaniami właścicieli gruntów oraz lokalnej społeczności. Planowane wyznaczenie terenu o przeznaczeniu m.in. pod zabudowę usługową, będzie służyło zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców tego rejonu miasta w zakresie usług takich jak handel, gastronomia, kultura, zakwaterowanie turystyczne, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i opieki nad dziećmi.
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej zawarte w § 11 przedmiotowego planu miejscowego wskazujące m.in. obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne znajdujące się poza obszarem planu oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zawarte w § 10 ww. planu wskazujące m.in. nakaz obsługi obiektów budowlanych z systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich

mediów, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownicze a także łączności. Ustalono możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w obrębie całego terenu planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez:**

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 18 grudnia 2014 r. w BIP oraz na stronie internetowej [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Niemena” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do 16 stycznia 2015 r. i organie rozpatrującym wnioski,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone ogłoszeniem w dniu 5 października 2015 r. w BIP oraz na stronie internetowej [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 14 października do 23 listopada 2015 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko – ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Zarówno wnioski, jak i uwagi były zbierane w formie pisemnej, ustnie do protokołu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dn. 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym.

**10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa w pkt I.1.9) niniejszego uzasadnienia. Ponieważ do planu miejscowego nie złożono uwag, zatem nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania, bądź wykładania projektu planu do publicznego wglądu.**

**11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z komunalnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z ujęcia wód podziemnych „Kurpiowska”. Wg danych z Planu ochrony środowiska miasta Ostrołęki na terenie miasta zasobność wód podziemnych nie ogranicza rozwoju miasta. Stopień wykorzystania wód podziemnych w 2012 r. wynosił poniżej 15%. Planowane zagospodarowanie nie spowoduje zwiększenia poboru wody w stosunku do tego, które zaistniałoby na tym terenie w przypadku realizacji obecnego prawa miejscowego (zabudowy usługowej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej).**



Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: sanitarnych poprzez przewody kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków, technologicznych - ustalono oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi, opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono na zgodny z Planem gospodarki odpadami a także ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

2. W projekcie planu nie występuje następująca problematyka ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze:
  - 1) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - brak wartości wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - brak takich potrzeb wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach projektu planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
3. Ustalając przeznaczenia terenu objętego planem wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że stosunkowo nieduża zmiana sposobu przeznaczenia przedmiotowego terenu z planowanych w obowiązującym prawie miejscowym terenów zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową na tereny usług i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, będzie miała stosunkowo nieduże skutki w ww. zakresie. Wg danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż niniejszy plan nie spowoduje zwiększenia wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg. Wg danych z prognozy oddziaływania na środowisko omawiany teren jest korzystny dla lokalizacji zabudowy m.in. ze względu na budowę

geologiczną, a także jakość środowiska (brak przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, większości zanieczyszczeń atmosferycznych). Jego realizacja nie przyczyni się również do pogorszenia tego stanu, w tym nie jest on położony w obrębie obszarów szczególnie istotnych dla funkcjonowania środowiska - obszarów ochrony przyrody, czy lokalnych korytarzy ekologicznych (biologicznych, klimatycznych, hydrologicznych). Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu. Wynika to z faktu, iż na przedmiotowym terenie obecnie zrealizowane są obiekty o funkcji usługowej i mieszkaniowej, jak również w otoczeniu tego terenu występują obie te funkcje, które wzajemnie się dopełniają. A zatem planowana zabudowa usługowa (nieuciążliwa, służąca zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców) i zabudowa mieszkaniowa będą w sposób harmonijny uzupełniać istniejące już tereny o tych samych funkcjach.

Do przedmiotowego planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi społeczności, w związku z powyższym nie były one analizowane.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie przewiduje się lokalizowania nowej zabudowy w stosunku do tej, która została zaplanowana w dotychczas obowiązującym akcie prawa miejscowego, a także częściowo już zrealizowana. W sporządzanym planie miejscowym planowana jest modyfikacja funkcji planowanej zabudowy z wyznaczonych w obecnym prawie miejscowym terenów usług z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych/dobudowanych do budynku usługowego lub budynków wolnostojących na tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren planu położony jest w większości w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanej przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym realizacja niniejszego planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego i wprowadzenia nowych tras dla publicznego transportu zbiorowego, a także nie będzie skutkowałą koniecznością realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ponieważ obszar planu obejmuje jedynie tereny planowanej zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej, a tereny służące obsłudze komunikacyjnej, w tym pieszej i rowerowej są położone poza granicami planu (w tym w najbliższym otoczeniu przedmiotowego planu zostały wytyczone w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. - Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostek strukturalnych MNU 4c i MNU 4d, przyjętym Uchwałą Nr 166/XV/2011 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 27 października 2011 r. i w pełni obsługują teren przedmiotowego planu) w związku z powyższym w obrębie planu nie ustalono rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

## **II. Zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt planu**

miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Ostrołęki, przyjętej przez Radę Miasta Ostrołęki uchwałą Nr 323/XXXI/2012 z dnia 28 września 2012 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. W § 1 ust. 2 pkt 3 powyższej analizy wskazano: *z uwagi na możliwość wystąpienia trudności realizacyjnych (...) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sukcesywnie zmieniane w miarę potrzeb i w sytuacji konieczności uwzględnienia zmian w przepisach odrębnych.*

Rada Gminy podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu swą decyzję oparła m.in. na analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu (analiza ta została zawarta w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do jej opracowania), stwierdzając konieczność przystąpienia do opracowania tego dokumentu w celu uwzględnienia aktualnych potrzeb społeczności lokalnej, które uległy zmianie od czasu uchwalenia dotychczasowego prawa miejscowego obowiązującego w tym rejonie miasta (zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostek strukturalnych MNU 4c i MNU 4d, przejętej Uchwałą Nr 166/XV/2011 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 27 października 2011 r.).

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** - zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, oszacowany bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu miejscowego wyniesie w perspektywie 10 lat ok. 194 tys. zł dochodów (tj. średnio ok. 19 tys. zł dochodów rocznie). Świadczy to, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest jak najbardziej uzasadniona ekonomicznie.

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje kosztów związanych z odszkodowaniami, pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego, w tym pod drogi, a także realizację inwestycji celu publicznego, w tym budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej. Będzie zaś generowała zyski dla budżetu miasta z podatku od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Niemen” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 *ustawy jw.*

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na terenie miasta Ostrołęka objętym planem oraz odpowiada aktualnym zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców tej części miasta.