

Projekt

z dnia 14 grudnia 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL

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 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami¹⁾), w związku z uchwałą nr 165/XV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL 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. oraz Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL, zwaną 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. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym dany teren.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

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

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

3. Następujące 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 terenów 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 pojazdów zaopatrzonych w kartę 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 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 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;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników zagłady 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 zagłady;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4.

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 15°;
- 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 i gzymsu wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka i 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, gabłota, 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 nie stanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojsć pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojsć 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;
- 9) **reklamie remontowej** – należy przez to rozumieć reklamę okrywającej rusztowanie budowlane;
- 10) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające przeznaczenie, zgodnie z §5, ust. 2;
- 11) **terenie** – 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL;
- 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 komunalnych 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.

§ 5.

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:
 - 1) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**,
 - 2) teren lasu – oznaczony symbolem **ZL**,
 - 3) fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony symbolem **KD**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren oznaczony symbolem **KD**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.
4. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej teren oznaczony symbolem **U**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach: lasu i fragmencie drogi publicznej klasy dojazdowej. Zakaz nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią na terenie fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Określa się warunki jakie powinno spełniać ogrodzenie od strony drogi na terenie zabudowy usługowej:
 - 1) ogrodzenie działki należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu;
 - 2) ustala się wysokość ogrodzeń nie przekraczającą 1,8 m ponad poziom terenu;
 - 3) ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych, o nie mniej niż 60% prześwicie w przęśle;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość cokołu 0,4 m;
 - 5) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych.

§ 7.

1. Zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych na terenach: lasu oraz fragmencie drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zakazuje się lokalizacji ekranów wizyjnych i projekcyjnych na terenie zabudowy usługowej.
3. Na terenie zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację wolno stojących nośników reklamowych, przy czym ustala się:

- 1) powierzchnia ekspozycji nośnika reklamowego nie może przekraczać 15 m² (powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne) i wysokość 8 m;
- 2) odległość od innych wolno stojących nośników reklamy – nie mniej niż 20 m;
- 3) odległości od znaków drogowych i wolno stojących miejskich znaków informacyjnych oraz pni drzew – nie mniej niż 10 m.

4. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków, pod warunkiem nie przekraczania 4 m² powierzchni reklamowej oraz dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany. Reklamy na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych.

5. Dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym terenie planu, z wyjątkiem urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego.

2. Prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- 1) zakaz odprowadzanie do gruntu ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według §10, ust.5, pkt 3;
- 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych według §10, ust.4 i ust.5, pkt 1 i 2.

4. W zakresie ochrony przed hałasem w terenie zabudowy usługowej ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość ulic, m.in. poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się stosowanie czynników grzewczych według §10 ust.10.

6. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) zachowanie istniejącego lasu na terenie oznaczonym symbolem ZL;
- 3) zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie U za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających i zagrażających życiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat.

§ 9.

Scaleni i podziały nieruchomości

1. Scalenie i podział nieruchomości gruntowych należy dokonać zgodnie z zasadami określonymi w planie i przepisach odrębnych.

2. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną uwzględnione, następujące warunki:

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – według przepisów szczegółowych;
- 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych – według przepisów szczegółowych;
- 3) minimalny kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 85-90°.

§ 10.

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów.

2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - oznaczony symbolem **KD**, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.

3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę :

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN160 lub projektowany w ulicy Warszawskiej, zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych.

5. W zakresie odprowadzanie oraz oczyszczania ścieków :

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejący przewód kanalizacyjny DN200 lub projektowany w ulicy Warszawskiej, zlokalizowane poza granicami planu;
- 2) ustala się, że 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;
- 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu planu bezpośrednio do gruntu, za wyjątkiem fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej i powierzchni utwardzonych w terenie usług, gdzie ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub innego odbiornika po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.

6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych 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.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych docelowo z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

8. W zakresie oświetlenia fragmentu drogi publicznej KD ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tej drogi.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz :

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej, w tym z możliwością zaopatrzenia w oparciu o istniejący gazociąg DN160 zlokalizowany poza granicami planu;
- 2) urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania mało szkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w tym m.in. gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych - geotermalnej, promieni słonecznych lub z projektowanej miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza granicami planu.

11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej :

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich;
- 2) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
- 3) na całym terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 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 szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 12.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U** : teren zabudowy usługowej - to jest: budynek usługowy 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 typu: handlu, gastronomii, zakwaterowania turystycznego, kultury, biur i administracji, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, przychodnie, poradnie z wyłączeniem usług o których mowa w §8 ust. 4 pkt 1.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek usługowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych i tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,04 na działce budowlanej.

3. Ustala się parametry budynków w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1U:

- 1) maksymalna wysokość i liczba kondygnacji – 12 m, przy czym przy dachach płaskich wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11 m; 3 kondygnacje nadziemne;

- 2) geometria dachu - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30^o-45^o, oraz dachy płaskie;
- 3) kolorystyka elewacji: w paletcie kolorów naturalnych, pastelowych od bieli do brązu oraz odcienie szarości, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji, przy czym kolory te nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni elewacji;
- 4) forma elewacji: zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek terakoty;
- 5) kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1U zgodnie z §9 oraz niniejszymi ustaleniami:

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 2700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki – 40 m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o parametrach mniejszych niż podane w pkt 1 i 2 wyłącznie pod drogę wewnętrzną lub pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki w terenie oznaczonym symbolem 1U – 2700 m². Dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej wyłącznie pod drogę wewnętrzną lub pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §6 i §7;

7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §8;

8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §10;

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna poza obszarem planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 15 miejsc postojowych.

§ 13.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2ZL** : teren lasu, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem budowy budynków.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu oznaczonego symbolem 2ZL zgodnie z §6 i §7.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu oznaczonego symbolem 2ZL zgodnie z §8.

4. Wskazuje się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 2ZL zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się dojazd do terenu oznaczonego symbolem 2ZL poprzez drogę publiczną, której fragmentem jest teren oznaczony symbolem 3KD.

§ 14.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3KD** : fragment drogi publicznej klasy dojazdowej to jest: elementy drogi publicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak pasy i zatoki postojowe, ciągi i dojścia piesze, drogowe obiekty budowlane, zieleń urządzona, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 3KD: 3,0 - 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 3KD zgodnie z §6 i §7.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu oznaczonego symbolem 3KD zgodnie z §8.

5. Teren oznaczony symbolem 3KD zapewnia powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z terenem objętym planem.

Rozdział III. Przepisy końcowe

§ 15.

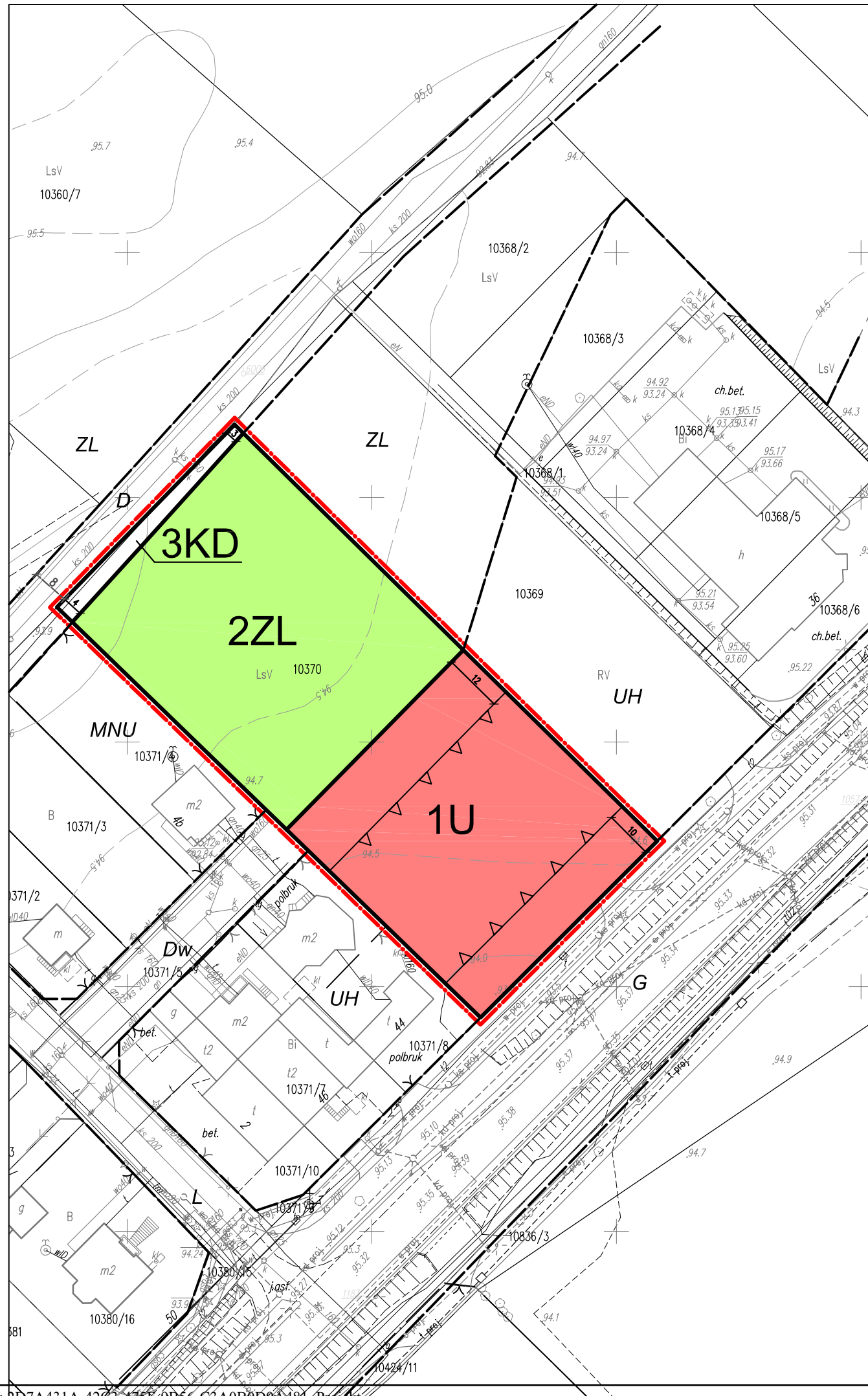
Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo”, uchwalonego Uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 288, poz. 7846 z dnia 26 listopada 2004 r.).

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 17.

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



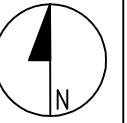
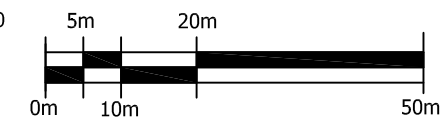
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTROŁĘKA



	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	LASY Z DOLESIENIAMI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA OSTROŁĘKI - REJON "BEMOWO"
DLA CZĘŚCI JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ 6 ZL

SKALA 1: 1000



USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN LASU
	FRAGMENT DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

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 NR 1
DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA ... GRUDNIA 2015 r.
w sprawie
**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA OSTROŁĘKI - REJON "BEMOWO"
DLA CZĘŚCI JEDNOSTKI STRUKTURALNEJ 6 ZL**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI:
dr inż. arch. Anna Grabowska
mgr inż. arch. kraj. Małgorzata Hozer

mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zimnica

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

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL 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.

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

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL obejmują wykup terenu pod drogę publiczną oraz budowę lub przebudowę tej drogi, a także rozbudowę lub przebudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012r., poz. 1059, z późn. zm.¹⁾).

3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 880 z późniejszymi zmianami²⁾) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 243 z późniejszymi zmianami³⁾).

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne, z budżetu Miasta zgodne z uchwałami budżetowymi,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet Miasta w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

¹⁾Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238; z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101, 1662; z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960.

²⁾Dz. U. z 2015 r. poz. 880, 1045, 1777

³⁾Dz. U. z 2014 r. poz. 243, 827, 1198, z 2015 r. poz. 1069, 1893.

UZASADNIENIE
do Uchwały
Rady Miasta Ostrołęki
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL został sporządzony na podstawie uchwały nr 165/XV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL. 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.

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 przy drodze krajowej klasy głównej, w częściowo zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach usługowych i usługowo-mieszkaniowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także terenu lasu przylegającego do terenów w ten sam sposób użytkowanych,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa usługowa, w obrębie której wykluczono m.in. lokalizowanie szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nie będzie powodowała konfliktów społecznych ze względu na to, iż uzupełnia istniejącą zabudowę o tych samych funkcjach (zgodnie z obowiązującym prawem miejscowym planowany teren 1U jest położony pomiędzy terenami usług i handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej), a także ze względu na położenie planowanego terenu przy drodze krajowej (stanowiącej lokalną uciążliwość) i terenie lasu (buforującym ewentualne uciążliwości związane funkcjonowaniem terenu usług),
- 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, 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 dostosowanie parametrów zabudowy usługowej w obrębie 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 przeseł z prefabrykowanych elementów betonowych), 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 znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; 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 oddziaływania hałasu na zdrowie ludzi poprzez zakaz lokalizacji usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży (m.in. ze względu na sąsiedztwo z terenem drogi krajowej klasy głównej), ochronę istniejących drzew zachowanie istniejącego drzewostanu na terenie U za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających i zagrażających życiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat, a także zachowanie terenu lasu (ZL) w północno-zachodniej części planu.

Przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono ochronę gruntów leśnych, poprzez uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja Nr 104/2015 z dn. 11 września 2015 r.) tylko dla tych gruntów leśnych, których zmiana przeznaczenia była niezbędna do tego, aby plan miejscowy, nie był sprzeczny ze Studium. Wg uzasadnienia powyższej decyzji, zgoda Marszałka Województwa była podyktowana tym, że wnioskowany o zmianę przeznaczenie grunt leśny stanowi niewielką enklawę tych gruntów, położonych pomiędzy terenami zabudowy i drogą krajową, są to grunty posiadające dostęp do infrastruktury technicznej – wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki i gazu, a także fakt, iż wnioskowany grunt leśny stanowi w dominującej części haliznę.

Sporządzając plan miejscowy wykorzystano również zgodę Wojewody Mazowieckiego (Decyzja nr WŚ.VIII.6112-105/03 na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne) uzyskaną do dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki - rejon „Bemowo” (Uchwała Nr 296/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r.) dotyczącą fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej - teren 3KD.

W obrębie planu nie występują grunty rolne oraz 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 na terenie zabudowy 1U nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu co jest zgodne z przepisami przeciwpożarowymi i zapobiega rozprzestrzenianiu się ewentualnego pożaru lasu na możliwe do zrealizowania na podstawie ustaleń planu budynki;
- nakaz zaopatrzenia w wodę z instalacji miejskiej, co gwarantuje zaopatrzenie ludności w wodę dobrej jakości;
- regulację gospodarki ściekami oraz odpadami, co zapobiega przedostawaniu się zanieczyszczeń do gleb i wód związanych z realizacją planu, w tym głębiej położonych wód podziemnych, z których czerpią ujęcia miejskie, poza obszarem planu;
- wprowadzenie ustaleń zapobiegających realizacji na terenie planu urządzeń i obiektów stanowiących źródło ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza, hałasu i drgań;
- wykluczenie na omawianym obszarze terenów mieszkaniowych, a także usług związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, domów opieki społecznej ze względu na położenie omawianego terenu przy drodze krajowej, z którą wiąże się podwyższony poziom hałasu oraz zanieczyszczeń atmosferycznych. Na omawianym terenie dopuszczono usługi niepodlegające ochronie akustycznej;
- nie dopuszczenie do lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w *ustawie z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska*.

Należy podkreślić, iż na terenie planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami, w tym nie wyznaczono obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych, a także teren ten nie leży w obszarze lokalnych podtopień związanych z wysokim poziomem wód gruntowych.

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 taka 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 usługowej w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy o podobnej funkcji (zgodnie z obowiązującym prawem miejscowym – terenów usług i handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej), 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.

Istotne dla analiz ekonomicznych jest to że teren stanowiący fragment drogi publicznej klasy dojazdowej został w sporządzonym planie wyznaczony w granicach terenu określonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo”. W związku z czym mimo, iż w planie dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (w tym w załączniku nr 3 do uchwały określono sposób ich finansowania), to jednak realizacja przedmiotowego planu nie będzie generowała bezpośrednich nakładów finansowych w tym zakresie.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

- 6) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji, w tym zgodnej z wnioskiem właściciela nieruchomości złożonym w celu przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. 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, zakwaterowanie turystyczne, kultura, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, przychodnie, poradnie. Powstanie terenu usług może również przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy – dla właściciela zakładu, a także ewentualnie jego pracowników;
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zawarte w § 10 przedmiotowego planu miejscowego 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, w tym sieci szerokopasmowych. Ustalono możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w obrębie terenów 3KD oraz dopuszczono przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na działkach

budowlanych;

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

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 23.02.2012r., w BIP i na stronie internetowej www.eostroleka.pl, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 23.03.2012r. oraz o 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 i na stronie internetowej 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.

W ww. ogłoszeniach określono, iż zarówno wnioski jak i uwagi są 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 SUW „Leśna”. 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%.

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 innego odbiornika, 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 wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że dopuszczenie w obrębie planu terenu zabudowy usługowej w terenie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, a także w otoczeniu innych terenów usługowych i usługowo-mieszkaniowych jest zasadne i wskazane ponieważ uwzględnia zarówno zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa i lokalnej społeczności jak i potrzeby prywatne. Wg danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu jego realizacja nie spowoduje zwiększenia wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg. Wg danych z prognozy oddziaływania na środowisko omawiany teren usług jest korzystny dla lokalizacji zabudowy usługowej z wykluczeniem usług typu szpitale, domy opieki społecznej, budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tak jak zaplanowano w sporządzanym planie m.in. ze względu na warunki gruntowo-wodne, a także jakość środowiska (m.in. występowanie uciążliwości akustycznych od drogi krajowej). Realizacja ustaleń planu nie przyczyni się również do pogorszenia stanu środowiska, 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 w otoczeniu terenu planu dominuje zabudowa o podobnym przeznaczeniu, a zatem planowany teren usług będzie stanowił uzupełnienie zabudowy już istniejącej. Korzystne dla ogółu społeczeństwa jest również to, że zmiana przeznaczenia omawianego terenu może implikować powstanie nowych miejsc pracy.

Do przedmiotowego planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi społeczności w terminach określonych w ogłoszeniach i obwieszczeniach o możliwości ich składania, w związku z powyższym nie były one analizowane.

4. W obrębie planu zachowano istniejący teren leśny i wyznaczono nowy teren zabudowy usługowej położony w obszarze w większości zabudowanym, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach usługowych i usługowo-mieszkaniowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanej przez sieci i urzędzenia 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.

Teren planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogi publiczne znajdujące się poza jego granicami. W obrębie planu zaplanowano poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej znajdującej się poza granicami planu tak, aby spełniała wymogi określone w przepisach odrębnych. Po wykonaniu tego poszerzenia wszystkie drogi znajdujące się w otoczeniu planu będą spełniały warunki do kształtowania komunikacji pieszej i rowerowej.

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 (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo” przyjętego Uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 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. 610,34 tys. zł dochodów (tj. średnio ok. 61 tys. zł dochodów rocznie). Świadczy to, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest 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, jednorazowej opłaty 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrołęki – rejon „Bemowo” dla części jednostki strukturalnej 6 ZL 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.