

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Gomulickiego” 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 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 214/XXIII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gomulickiego” 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 Miejskiej w Ostrołęce z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionych uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r., Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r. oraz Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2019 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gomulickiego” 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: 1000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 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 oznaczony symbolem **U**.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) symbol przeznaczenia terenu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta w Ostrołęce wpisana do rejestru zabytków;
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu klasztornego Benedyktynów wpisana do rejestru zabytków;
 - 3) strefa ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej nawarstwień kulturowych na obszarze Starego Miasta wpisana do rejestru zabytków;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
 - 5) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
 - 6) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

§ 3

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 7) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) granic terenów 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

Ilekość w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się głównie wjazd lub wejście na działkę;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, nadwiesz, okapów, gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, elementów termomodernizacji budynków oraz elementów wejścia do budynku, w szczególności schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, dojazdów, stanowisk postojowych i dojeżdżających pieszych;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, w tym archiwów, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu to jest symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział II

Przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 5

Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U** – zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojeżdżającymi, obiektami małej architektury.

W terenie oznaczonym symbolem **U** ustala się usługi administracji lub wymiaru sprawiedliwości, w tym sądów, oraz związane z tą działalnością obiekty biurowe.

Teren oznaczony symbolem **U** ustala się terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

W terenie oznaczonym symbolem **U** zakazuje się lokalizacji tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

1. Ustala się **warunki i wskaźniki zagospodarowania** w obszarze planu:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę, w tym rozbudowę lub nadbudowę, budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0 na działce budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej.

2. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy** w obszarze planu:

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli: 15 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
- 3) geometria dachu budynków: dachy pochyłe dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 30° do 45°;
- 4) kolorystyka elewacji budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru,
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji,

- c) ustalenia określone w lit. a) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 5) pokrycie i kolorystyka dachów pochyłych: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni i brązu.

Rozdział III

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej

§7

1. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** w obszarze planu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 45,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych położonych poza granicami planu: od 80° do 100°.
2. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w obszarze planu: 3000 m².
3. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 1 i 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, za wyjątkiem działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - 1) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie §10 ust. 8 – 9.
5. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z §6 ust. 1 pkt 3.
6. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym ładu przestrzennego, ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie §6.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9

1. Wskazuje się, że:
 - 1) obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta w Ostrołęce wpisanej do rejestru zabytków – nr rejestru A-440;
 - 2) fragment obszaru planu, wskazany na rysunku planu, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu klasztornego Benedyktynów wpisanej do rejestru zabytków – nr rejestru A-384;
 - 3) obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej nawarstwień kulturowych na obszarze Starego Miasta wpisanej do rejestru zabytków – nr rejestru 320.

2. Wskazuje się, że dla stref wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10

1. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 250 mm zlokalizowany w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną DN 200 mm zlokalizowaną w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu.
4. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej DN 200 mm zlokalizowaną w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu.
5. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu oraz istniejącą sieć gazową DN 100 mm zlokalizowaną w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu. Wskazuje się, że sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, prowadzonych wzdłuż ulic poza obszarem planu i w jego obszarze, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
8. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu oraz istniejące przewody ciepłownicze DN 80 mm, zlokalizowane w ulicy Gomulickiego, poza obszarem planu.
9. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - 1) o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 2) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
10. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych.
11. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

1. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych zlokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji: 1 stanowisko na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.
2. Ustala się minimalny udział stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 5% stanowisk wymaganych w ust. 1.
3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów zlokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji: 3 stanowiska.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 12

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

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 14

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "GOMULICKIEGO" W OSTROŁĘCE

SKALA 1: 1000

USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

INFORMACJE PLANU:

	cały obszar planu	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO STAREGO MIASTA W OSTROŁĘCE WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW
		STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OTOCZENIA ZESPOŁU KLASZTORNEGO BENEDYKTYNÓW WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW
	cały obszar planu	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ NAWARSTWIEN KULTUROWYCH NA OBSZARZE STAREGO MIASTA WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW
		LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
MMUU		WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM
		ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI, 2019

	GRANICA OBSZARU PLANU
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Z A Ł A C Z N I K N R 1
DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA R.
w sprawie
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU "GOMULICKIEGO" W OSTROŁĘCE**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

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

mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zimnica

Załącznik nr 2
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki
z dnia ... 2021 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Gomulickiego” w Ostrołęce

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gomulickiego” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia do 8 września 2021 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 25 sierpnia 2021 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 22 września 2021 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Załącznik nr 3
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki
z dnia ... 2021 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Gomulickiego” w Ostrołęce

**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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla miasta Ostrołęki z uwagi, że na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych oraz publicznej infrastruktury technicznej.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... 2021 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Gomulickiego” w Ostrołęce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gomulickiego” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 214/XXIII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gomulickiego” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionym uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r., Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r. oraz Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2019 r.

W ww. Studium przedmiotowy obszar planu położony jest w obrębie jednostki: UU – terenu zabudowy usługowej, gdzie na warunkach określonych w planach miejscowych jako wiodąca funkcja możliwa jest realizacja szeroko rozumianych usług z towarzyszącą ewentualnie funkcją mieszkaniową; zakres szeroko rozumianych usług obejmuje działalność, która wynika z potrzeb miasta jako ośrodka wielofunkcyjnego i oznacza możliwość realizacji obiektów: służących realizacji potrzeb społecznych, zdrowia, oświaty, nauki, administracji, usług bytowych, handlu, biurowości, kultury, kultu religijnego, sportu, rozrywki, turystyki, gastronomii, utrzymania porządku i ochrony porządku publicznego, zarządzania miastem oraz nieuciążliwej społecznie obsługi warsztatowej i drobnej wytwórczości. Wg ustaleń kierunkowych Studium w ramach ww. przeznaczenia terenu możliwa jest również realizacji m.in. publicznych terenów zieleni, obiektów sportu, rekreacji i placów zabaw, dróg i parkingów oraz terenów infrastruktury technicznej.

W obrębie ww. jednostki określonej w Studium w obszarze planu wyznaczono teren zabudowy usługowej.

Uchwalany plan miejscowy rejonu „Gomulickiego” w Ostrołęce zastąpi, w obszarze tego planu, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Pln. - 11 Listopada” w Ostrołęce przyjętego uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 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* (Dz.U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Poniżej przeanalizowano:

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez zaadaptowanie dotychczasowej, podstawowej funkcji terenu tj. terenu zabudowy usługowej, w zabudowanym rejonie Miasta, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione również poprzez odpowiednie sąsiedztwo funkcji. Usankcjonowanie istniejącej funkcji usługowej z zakresu administracji lub wymiaru sprawiedliwości, w tym sądów, nie będzie powodowało konfliktów społecznych ze względu na to, iż jest utrwaleniem

dotychczasowego zagospodarowania przedmiotowego obszaru oraz jest dopełnieniem funkcji zabudowy występującej w tym rejonie Miasta.

- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie parametrów nowej zabudowy do występującej w tym rejonie Miasta. W planie nie dopuszczono do realizacji nowych negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji, zabudowę o średniej wysokości, dachy pochyłe w tradycyjnych barwach charakterystyczne dla zabudowy staromiejskiej, a także ustalając zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru.

W obszarze planu w Studium miasta Ostrołęki nie wyznaczono na tym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

- 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 *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* oraz ustalenie zakazu prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny (za wyjątkiem działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi), a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami oraz w zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, jak również obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autor prognozy wskazał 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez usankcjonowanie w obszarze planu stref ochrony konserwatorskiej wpisanych do rejestru zabytków: układu przestrzennego Starego Miasta w Ostrołęcie, otoczenia zespołu klasztornego Benedyktynów oraz obserwacji archeologicznej nawarstwień kulturowych na obszarze Starego Miasta, a także wskazanie ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

Prawidłowe objęcie ochroną dóbr dziedzictwa kulturowego zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie tj. ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także dopuszczenie dywersyfikacji źródeł ciepła i energii elektrycznej poprzez dopuszczenie zasilania z indywidualnych odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń planu.

W obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia osuwania się mas ziemnych, a także obszar ten nie jest w szczególny sposób zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów typu drewniana zwarta zabudowa czy las.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autor prognozy wskazał brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi

potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi w *ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*.

- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez adaptację istniejącego terenu zabudowy usługowej, w obszarze zwartej zabudowy Miasta, wyposażonego w sieci infrastruktury technicznej (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownicze, telekomunikacji) oraz z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych, w obrębie gruntów, których właścicielem jest obecnie Skarb Państwa, co powoduje, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją ustaleń planu w przestrzeni będą marginalne.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było również analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Według założeń prognozy realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym, pod względem lokalizacji terenu zabudowy w przestrzeni, jest uzasadniona ekonomicznie.

- 7) **prawo własności** – poprzez analizę stanu własności terenu i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem terenach.

- 8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właściciela działek oraz ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, w tym określenie zasad realizacji inwestycji celu publicznego: zabudowy usługowej z zakresu administracji lub wymiaru sprawiedliwości, w tym sądów, oraz uzbrojenia terenu.

- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej wskazujące m.in. zaopatrzenie obiektów budowlanych poprzez niezbędne dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownicze, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych. W obszarze planu ustalono możliwość budowy nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 18 lutego 2020 r., na stronie www.moja-ostroleka.pl, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Gomulickiego” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 20 marca 2020 r. oraz o organie rozpatrującym wnioski,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone zamieszczeniem ogłoszenia w dniu 9 sierpnia 2021 r. na stronie www.moja-ostroleka.pl, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 18 sierpnia 2021 r. do 22 września 2021 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informację o organie rozpatrującym uwagi.

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

Wnioski i uwagi do planu były zbierane w formie zgodnej z bieżącymi regulacjami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

- 11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń, o których mowa w pkt I.1.9) niniejszego uzasadnienia, a także rozpatrzenie wniosków i uwag, które zostały złożone do projektu planu.

- 12) **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 miejskiego ujęcia wód podziemnych „Kurpiowska”. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego stopień wykorzystania wód podziemnych JCWPd nr 51, w obrębie którego znajduje się obszar planu, wynosi 9%, co oznacza że rejon ten odznacza się bardzo wysokimi rezerwami zasobów wód podziemnych. Adaptacja obecnej funkcji terenu nie spowoduje znaczącego zwiększenia poboru wody.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: sanitarnych poprzez sieci kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków oraz opadowych i roztopowych wskazano obowiązek podczyszczania z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. 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 problematyka z zakresu potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do projektu planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze 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 przeznaczenie w obszarze planu wzięto interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że planowana adaptacja istniejącego terenu zabudowy, będzie miała stosunkowo nieduże skutki w ww. zakresie.

Spółeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. W procedurze sporządzania projektu planu rozpatrzono wszelkie złożone wnioski, uwagi i opinie. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się ponadto konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowana funkcja jest adaptacją istniejącej na tym obszarze i występującej w tym rejonie Miasta zabudowy. Nie przewiduje się również znaczących nakładów finansowych z budżetu Miasta związanych z realizacją ustaleń planu w przestrzeni Miasta obsługiwanej przez istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi publiczne.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie wyznacza się nowych terenów zabudowy. Obszar planu położony jest w zabudowanym rejonie Miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwany przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym realizacja niniejszego planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego i konieczności wprowadzenia nowych tras dla publicznego transportu zbiorowego, a także nie będzie skutkowałą koniecznością realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Obszar planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogi publiczne położone w jego otoczeniu.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzen-

nego miasta Ostrołęki oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Ostrołęki przyjętymi uchwałą Nr 434/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki w dnia 28 grudnia 2017 r. W §1 ust. 2 powyższej uchwały dopuszczono m.in.: *zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zgodnie z aktualnymi potrzebami Miasta*. Ponadto w ww. analizie stwierdzono, że w pierwszej kolejności powinny być wykonywane plany miejscowe, bądź ich zmiany, które dotyczą terenów istniejącej zabudowy z możliwością dogęszczenia lub przekształceń. Obszar opracowania znajduje się we w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Miasta. Zatem planowana zmiana prawa miejscowego jest uzasadniona przyjętą w ww. uchwale polityką Miasta.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, na co wskazuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje niewielkie wydatki z budżetu gminy związane przede wszystkim z przeprowadzeniem procedury sporządzenia planu miejscowego.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 17a, 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 „Gomulickiego” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 *ustawy jw.*

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na fragmencie terenu Miasta Ostrołęki objętym planem.