

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce, na obszarze wskazanym na załączniku graficznym do uchwały.

§ 2

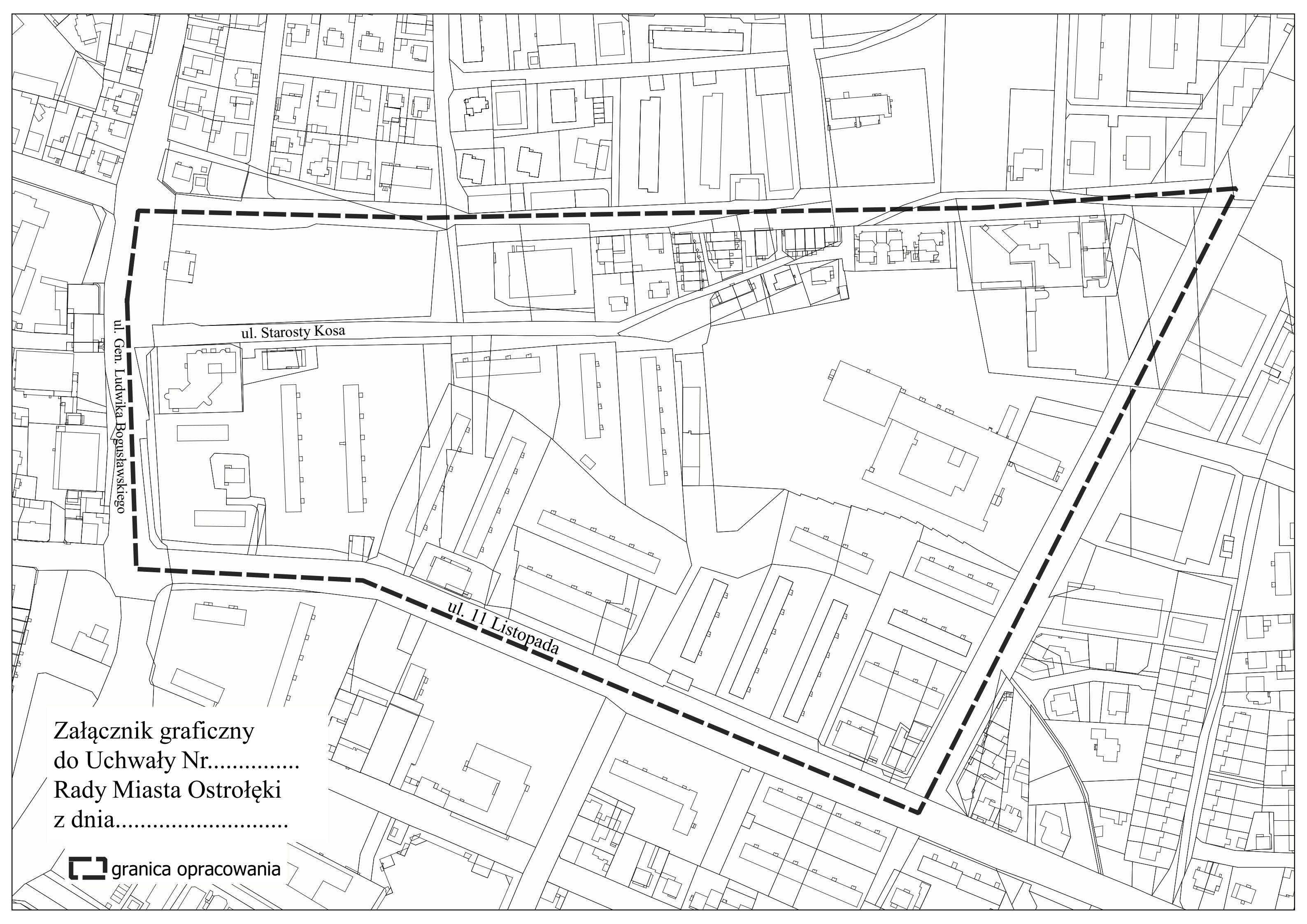
Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego opracowaniem.

§ 3


Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Załącznik graficzny
do Uchwały Nr.....
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia.....

 granica opracowania

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

Mając na uwadze zmiany zachodzące w polityce przestrzennej Miasta Ostrołęki zachodzi konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu znajdującego się w rejonie ulic: 11 Listopada, gen. Ludwika Bogusławskiego, marsz. Józefa Piłsudskiego i gen. Józefa Hallera t.j. na obszarze wchodzącym w skład osiedla „Starosty Kosa”.

ZASADNOŚĆ PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalanie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony na terenie miasta Ostrołęki. Granice wyodrębnionego obszaru opracowania planu określone zostały na załączniku graficznym do uchwały.

Analizowany obszar obejmuje teren osiedla „Starosty Kosa” i położony jest w rejonie ulic: 11 Listopada, gen. Ludwika Bogusławskiego, marsz. Józefa Piłsudskiego i gen. Józefa Hallera w Ostrołęce.

W granicach planu zlokalizowane są głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, w nieznacznym stopniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na obszarze opracowania znajdują się również tereny przeznaczone pod usługi oświaty, usługi sportu oraz pod administrację i obiekty biurowe (w tym sądy, banki, itp.). Ponadto granicami planu objęto również teren przeznaczony pod centra handlowo – usługowe, na których obecnie znajduje się dworzec autobusowy.

Potrzeba opracowania planu wynika między innymi z analizy zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości położonych w danym obszarze wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów – w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o potrzebie tej świadczą również liczne zmiany wprowadzone dotychczas do obecnie obowiązującego planu. Istotnym czynnikiem przemawiającym za potrzebą uchwalenia planu jest umożliwienie optymalnego zainwestowania terenów znajdujących się w centrum miasta, przeznaczonych obecnie pod usługi sportu (stary basen) oraz terenu pod centra handlowo-usługowe. Ustalenia przyszłego planu na tym terenie pozwolą na utrzymanie równowagi sąsiadujących ze sobą funkcji mieszkaniowej i usługowej. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosta Kosa” w Ostrołęce ma na celu wprowadzenie zmian w przeznaczeniu terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym kształtowania zabudowy w sposób godzący politykę Miasta z oczekiwaniami mieszkańców. Powodem tych przekształceń jest poprawa warunków funkcjonowania terenu, wyeliminowanie konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych, określenie zasad ochrony terenów zieleni oraz zdefiniowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Celem opracowania planu będzie zapewnienie optymalnych warunków do rozwoju przestrzennego wskazanego obszaru miasta.

Niezbędne jest również dostosowanie zapisów miejscowego planu do aktualnych wymogów prawnych.

Przedmiotowy teren objęty jest uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. - 11 Listopada” w Ostrołęce, w części - uchwałą Nr 476/LXI/2009 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. - 11 listopada” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej AU.6, uchwałą Nr 517/LXIV/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. - 11 listopada”

w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej MWU.7, uchwałą Nr 675/LXVI/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. - 11 listopada” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej MWU.7-KPJ.

Po uchwaleniu nowego planu powyższe uchwały zostaną uchylone w części objętej nowym opracowaniem.

Przewidywane rozwiązania planu, uwzględniające określone w analizie, dopuszczalne sposoby przeznaczenia terenów, w większości terenów nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki.

W związku z podjętą aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr 462/LXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zakłada się uzyskanie pełnej zgodności postanowień studium z przewidywanymi rozwiązaniami przyszłego planu dla wyznaczonego obszaru.

Po przeprowadzonej analizie złożonych wniosków, dokumentów planistycznych, zgodności proponowanych rozwiązań ze Studium oraz dostępnych na tym etapie postępowania uwarunkowań lokalizacyjnych i środowiskowych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.

Rozeznanie problemów planistycznych wykazało, że przewidywany zakres postanowień planu uwzględniał będzie zakres określony w art. 15 ust. 2 i częściowo w ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część graficzna projektu planu zostanie wykonana w wymaganej ustawowo skali.

Do opracowania dołączona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, której problematyka będzie wynikała z uzgodnionego przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego osiedle Starosty Kosa.

Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi odrębną uchwałą, po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień oraz przeprowadzeniu czynności formalnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Skutki ekonomiczne związane z przystąpieniem do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego są to koszty związane z przygotowaniem materiałów geodezyjnych i sporządzenia planu, które obciążają budżet miasta.

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego osiedle Starosty Kosa w mieście Ostrołęka** i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki.

Niniejsza analiza jest wypełnieniem wymogu określonego w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.): *„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”*.

I. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:

Powierzchnia obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi około 18,26 ha. Teren ten jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. - 11 Listopada” w Ostrołęce, przyjętym uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. oraz wprowadzonymi zmianami

dla jednostek strukturalnych AU.6, MWU.7 i MWU7-KPJ i przeznaczony jest w znacznej części pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w niewielkiej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Na obszarze opracowania znajdują się również tereny przeznaczone pod usługi oświaty – szkoła podstawowa Nr 7, usługi sportu – korty tenisowe oraz niefunkcjonujący już basen. Ponadto granicami planu objęto również teren przeznaczony pod administrację i obiekty biurowe oraz pod centra handlowo – usługowe, na których obecnie znajduje się dworzec autobusowy.

Od momentu uchwalenia przedmiotowego planu minęło wiele czasu, zmieniają się plany inwestycyjne zarówno Miasta, jak i mieszkańców, ponadto sygnalizowane są różnego rodzaju problemy czy niedopatrzenia uniemożliwiające pełną jego realizację.

Przystąpienie do sporządzenia nowego planu dla danego obszaru jest zasadne również biorąc pod uwagę trwający proces aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zatem dostosowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do tego dokumentu wydaje się być celowe i zasadne. Zakłada się bowiem całkowitą zgodność mpzp z ustaleniami studium.

II. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium:

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjętym uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. zmienionego uchwałami Nr: 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., 629/LXIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., 252/XXXVII/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r., 538/LXX/2018 z dnia 18 października 2018 r., 25/IV/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r., 164/XVII/2019 z dnia 26 września 2019 r., obszar do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową – usługową, zabudowę usługową i zielen publiczną Z uwagi na ogólnikowe w stosunku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisy Studium można prognozować, że sporządzony projekt przedmiotowego planu nie będzie sprzeczny z ustaleniami obowiązującego Studium.

Należy mieć również na uwadze, że trwają prace planistyczne nad sporządzeniem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki. Projektanci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą zobowiązani do takiego dostosowania rozwiązań projektowych, aby nie naruszały one ustaleń studium obowiązującego w momencie uchwalenia planu.

III. Materiały geodezyjne do opracowania planu:

Po podjęciu przez Radę Miasta Ostrołęki uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” oraz po wyborze wykonawcy Prezydent Miasta Ostrołęki wyda, na cele projektowe, stosowne kopie mapy zasadniczej obejmującej obszar objęty projektem planu wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Plan zostanie sporządzony w skali 1:1000.

IV. Niezbędny zakres prac planistycznych:

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto konieczne będzie opracowanie ekofizjografii, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Przeprowadzona powyższa analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, opracowana na podstawie art. 14 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza potrzebę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym. Jednocześnie zgodna jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Ostrołęki, przyjętej przez Radę Miasta Ostrołęki uchwałą Nr 434/LIX/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. W § 1 ust. 2 powyższej analizy 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 analizie tej

stwierdzono, że w pierwszej kolejności powinny być wykonywane plany miejscowe, bądź ich zmiany, które dotyczą terenów istniejącej zabudowy z możliwością dogęszczenia lub przekształceń.