

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” 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 2022 r. poz. 559, 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 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

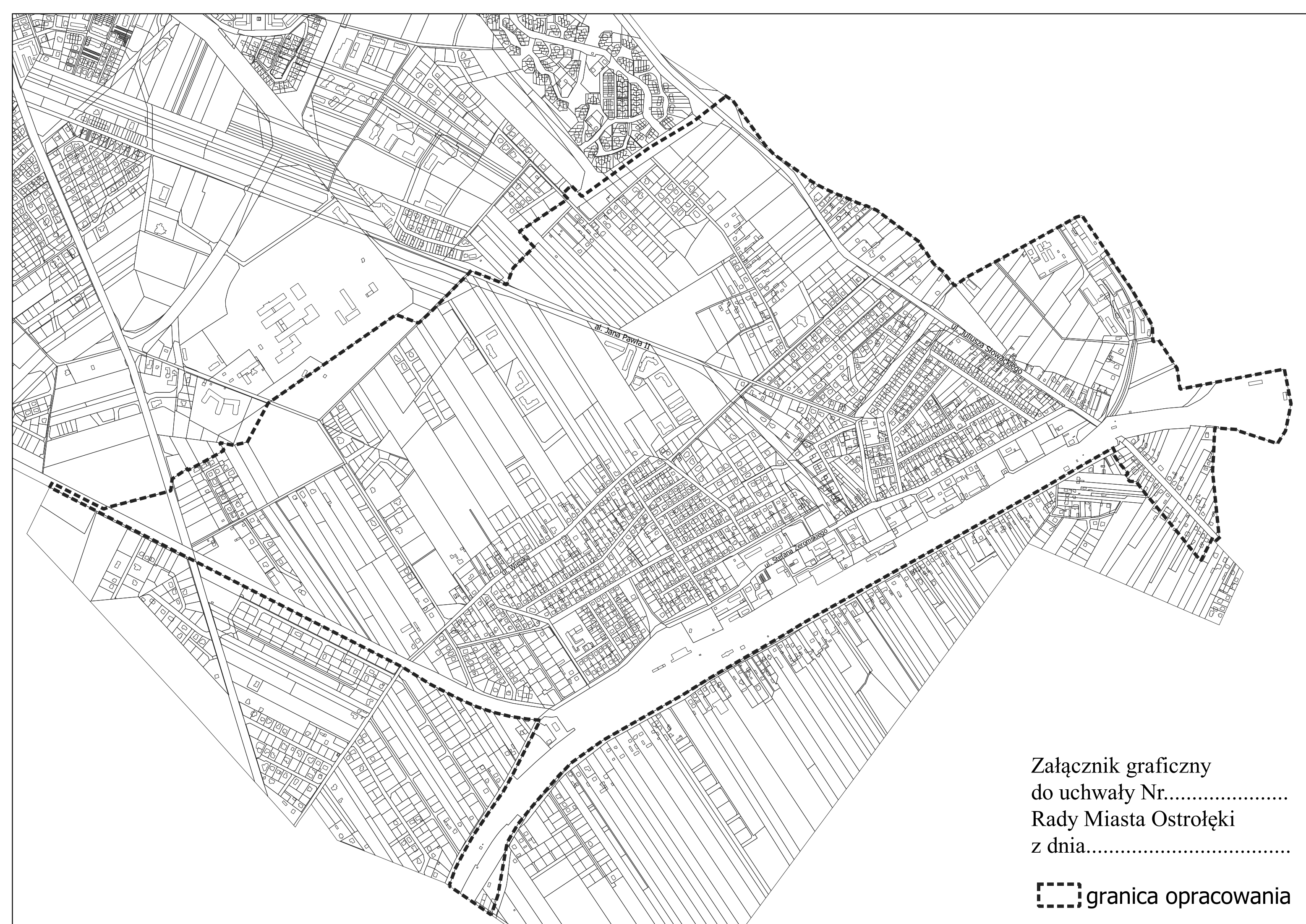
Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego opracowaniem.

§ 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 ograniczonego od zachodu linią kolejową, od północy granicą osiedla Centrum od wschodu granicą miasta natomiast od południa ul. Kolejową t.j. na obszarze wchodzącym w skład osiedla „Stacja”.

ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA 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 znaczną część terenu osiedla „Stacja” i ograniczony jest linią kolejową, granicą osiedla „Centrum”, granicą miasta i ul. Kolejową.

Niewielka część terenu opracowania objęta jest uchwałą Nr 94/XIII/2003 Rady Miejskiej w Ostrołędzie z dnia 30 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wyspiańskiego” w Ostrołędzie. Teren objęty planem przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności oraz usługi sportu i rekreacji. Po uchwaleniu nowego planu powyższa uchwała zostanie uchylone w części objętej nowym opracowaniem.

Znaczna część terenu opracowania nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie inwestycje na tym terenie realizowane są obecnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Istotnym czynnikiem przemawiającym za potrzebą uchwalenia planu są głosy mieszkańców i przedsiębiorców dotyczące działek znajdujących się na terenach nie objętych planem, na których wyżej wymienieni planują inwestycje. Ustalenia przyszłego planu na tym terenie pozwolą na utrzymanie równowagi sąsiadujących ze sobą funkcji mieszkaniowej i usługowej. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołędzie ma na celu wprowadzenie zasad zagospodarowania terenu objętego opracowaniem, 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.

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 2003r. 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 Stacja.

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 część osiedla Stacja 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 2022 r. poz. 503): *„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 336,090 ha. Teren ten jest objęty w części obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wyspiańskiego” w Ostrołęce i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi sportu i rekreacji. Znaczna część terenu objętego opracowaniem nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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. Gwarancją realizacji polityki przestrzennej gminy, tj. ustaleń zawartych w Studium jest wdrażanie ich poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, fakultatywność rozwiązań w systemie gospodarowania przestrzenią powoduje, że w przypadku braku MPZP, podstawą gospodarowania przestrzenią stają się decyzje administracyjne, które nie muszą być zgodne z ustaleniami Studium. W efekcie, na obszarach nie objętych miejscowym planem, istnieje możliwość gospodarowania przestrzenią, w sposób odmienny od przyjętych w uchwale Rady Gminy w sprawie Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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 mieszkaniowo – usługową, usługową oraz produkcyjno - techniczno – usługową.

Należy mieć 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 Stacja” 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 1:2000.

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.