

Projekt

z dnia 13 października 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" 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.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" w Ostrołęce.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie ul. Kolejowej, przy południowej granicy administracyjnej miasta.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" w Ostrołęce", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych - stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wskazano w uchwale Nr 438/XLV/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" w Ostrołęce, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono przeznaczenie;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) wysokości zabudowy - w odniesieniu do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych, zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu;

- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) tereny dróg publicznych o klasie dróg lokalnych;
- 6) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych;
- 7) teren drogi wewnętrznej;
- 8) teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 9) wymiary (podane w metrach).

§ 6. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) zasad kształtowania krajobrazu.

Dział II

Przepisy szczególowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN;
- 2) tereny dróg publicznych o klasie dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL;
- 3) tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD;

- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDx.

§ 8. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych - lub materiałów imitujących materiały naturalne, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding.

§ 10. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką.

§ 11. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych w granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic, przy zachowaniu przepisów szczegółowych.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 13. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych.

§ 17. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej.

§ 18. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) dla budynków z dachem stromym wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;

- 2) dla budynków z dachem płaskim wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 3,5 m;
- 3) dachy strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35° lub dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej;
- 5) powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60,0 m².

§ 19. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy wynoszący 0,00;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy wynoszący 1,05.

§ 20. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,00%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 35%.

§ 21. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 45%.

§ 22. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni lokalu użytkowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 850 m².

Rozdział V

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 25. 1. Dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 850 m²;

- 1) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 19,0 m;
- 2) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg lub ciągów pieszo-jezdnym.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział VI

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 26. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych części istniejących budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 27. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 28. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących linii napowietrznych SN.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z projektowanych dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego.

§ 30. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 31. Na terenach dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 32. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 33. Na terenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDX:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 34. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;

- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi: docelowo z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych niskiego lub średniego napięcia;
- 5) energia cieplna: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział VIII

Stawki procentowe

§ 35. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w wysokości 10%.

Dział III

Przepisy końcowe

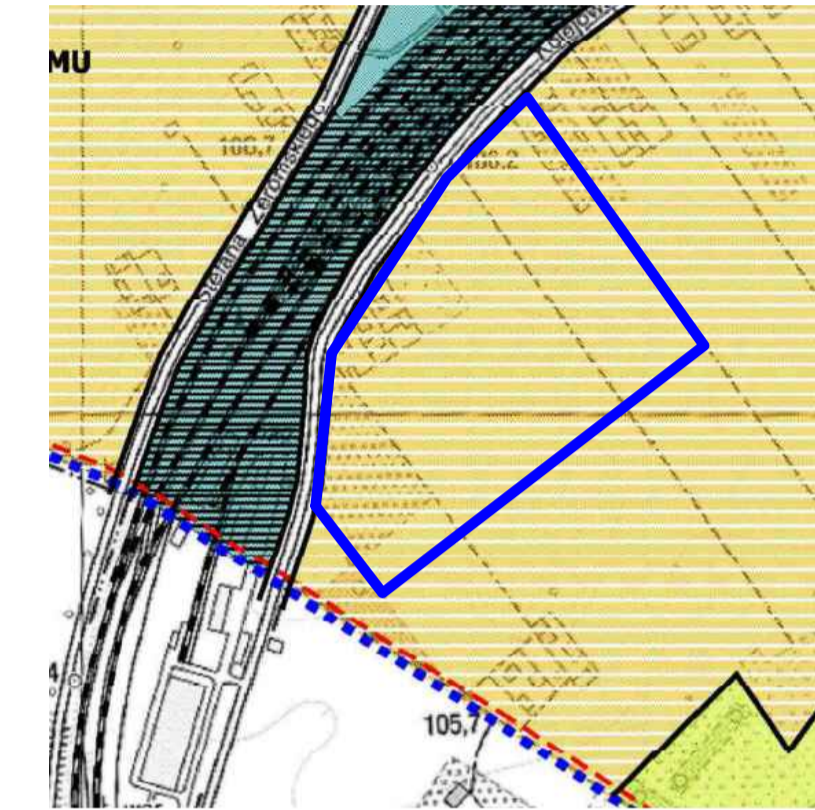
§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" w Ostrołęce

Załącznik nr 1
do uchwały Nr ___/___/2022
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia _____ 2022 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki


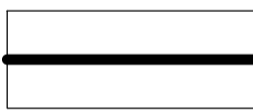
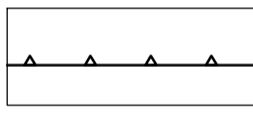






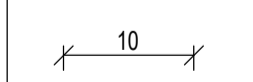


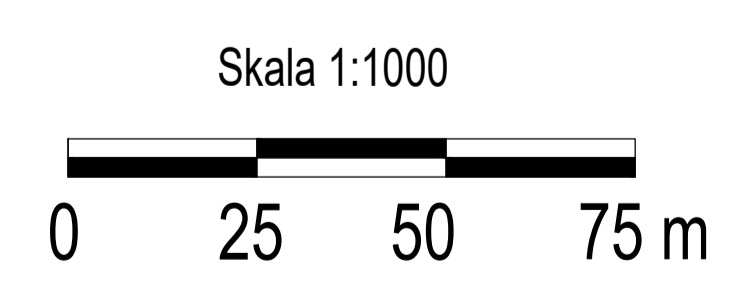
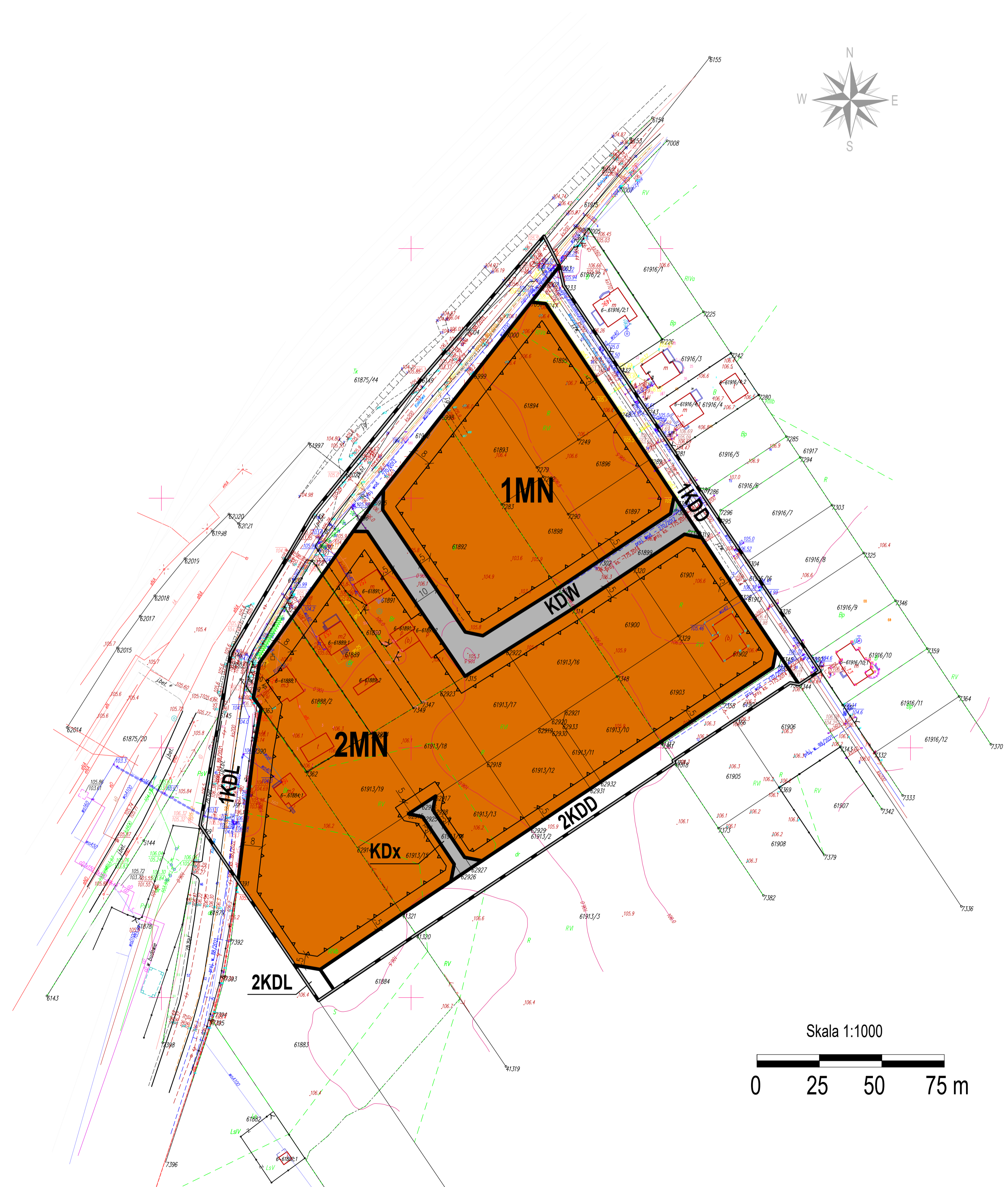
MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

 Teren objęty planem miejscowym

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  **KDL** Tereny dróg publicznych o klasie dróg lokalnych
-  **KDD** Tereny dróg publicznych o klasie dróg dojazdowych
-  **KDW** Teren drogi wewnętrznej
-  **KDx** Teren ciągu pieszo-jezdnego
-   Wymiary [m]



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" w Ostrołęce

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" w Ostrołęce został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.07.2022 r. do 10.08.2022 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 29.07.2022 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Uwagi złożone podczas dyskusji publicznej do protokołu uwzględniono w całości. Uwagi nie dotyczyły zawartości merytorycznej planu miejscowego - uwagi miały charakter porządkowy i redakcyjny, poprzez co ich uwzględnienie nie wpłynęło negatywnie na uprawnienia Właścicieli nieruchomości objętej planem miejscowym.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 24.08.2022 r. włącznie, do Urzędu Miasta Ostrołęki nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta Ostrołęki nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2022 r.

Zbiór danych przestrzennych

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR .../.../2022
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia ... 2022 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" w Ostrołęce**

1. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr 438/XLV/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Kolejowa I" w Ostrołęce.

2. Planem miejscowym objęto obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie ul. Kolejowej, przy południowej granicy administracyjnej miasta.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się na stronie www.moja-ostroleka.pl w dniu 15 czerwca 2021 r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Ostrołęki, w dniach od 15 czerwca do 09 lipca 2021 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak PZR.6721.16.5.2021 z dnia 08.06.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, pismo znak WOOS-III.411.225.2021.JD z dnia 6 września 2021 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ostrołęce, pismo znak ZNS.7040.58.2021 z dnia 16 czerwca 2021 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy produkcyjnej oraz dopuszczono realizację paneli fotowoltaicznych; plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę oraz tereny komunikacji;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

- g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,
- h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,
- i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,
- j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn zm.): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej; plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę oraz tereny komunikacji.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętym uchwałą Nr 434/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Ostrołęki.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Ostrołęki uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Ostrołęki uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami - w niezbędnym zakresie dokonano powtórzenia procedury uzgadniania.

15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 20 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu ukazało się na stronie www.moja-ostroleka.pl w dniu 12 lipca 2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszona na tablicy Urzędu Miasta Ostrołęki, w dniach od 12 lipca do 24 sierpnia 2022 r. oraz na stronie internetowej Urzędu.

16. W dniu 29.07.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uwagi złożone podczas dyskusji publicznej do protokołu uwzględniono w całości. Uwagi nie dotyczyły zawartości merytorycznej planu miejscowego - uwagi miały charakter porządkowy i redakcyjny, poprzez co ich uwzględnienie nie wpłynęło negatywnie na uprawnienia Właścicieli nieruchomości objętej planem miejscowym

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia 24 sierpnia 2022 r. – nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miasta Ostrołęki projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kolejowa I” w Ostrołęce.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.