

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU „OSIEDLE ŁAZEK” W OSTROŁĘCE – ETAP I**

SPORZĄDZAJĄCY:



PREZYDENT MIASTA OSTROŁĘKI

Pl. Generała Józefa Bema 1
07-410 Ostrołęka

WYKONAWCA:



ul. Nadarzyńska 54
05-805 Otrębusy

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierujący pracami zespołu projektowego
uprawnienia urbanistyczne nr 1628,
Zaśw. OIU Nr WA-026/KW/014/2014

mgr inż. Inga Hutkowska -
mgr inż. Tomasz Popęda
mgr inż. Agata Machaj
Zaśw. OIU Nr WA-366/KW/214/2014

Ostrołęka, 2023

UCHWAŁA NR .../.../2023 r.
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 370/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce, zmienionej uchwałami: Nr 511/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r. i Nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I**, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1) sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
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 o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

§ 2.

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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol przeznaczenia terenu.;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem:
 - a) wykuszy, balkonów, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra,
 - b) części podziemnych budynku,
 - c) elementów termomodernizacji,
 - d) zewnętrznych części budynków takich jak: schody, podesty, zadaszenia i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, grunt pokryty wodami powierzchniowymi, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin (w tym powierzchni gruntu pokrytej ekokratką) o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

- 5) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych i magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem terenu i symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest prowadzona;
- 8) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć działalność usług handlu realizowaną w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego.

§ 5.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolami: **1U** i **2U** – tereny usług.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów usługowych, dla których określa się linie zabudowy i zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji;
- 4) dopuszczenie na budynkach zielonych dachów, instalowania na ścianach zewnętrznych ogrodów wertykalnych (wraz z systemem korzeniowym).

§ 7.

W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1) nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu;
- 3) ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3) nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
 - a) zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - b) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - c) wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 6) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 10 ust. 5;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 8.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem usług handlu,
 - b) nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży usług handlu;
- 2) nakazuje się realizację nie mniej niż 5% ogólnej liczby miejsc parkingowych jako miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1) w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji;
- 4) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wartości wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 1) liczby stanowisk postojowych.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki dla terenu:
 - a) **1U** – 1500 m²
 - b) **2U** – 1000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić od 60° do 100°.

§ 10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) przy braku możliwości lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizowanie między nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą planu lub linią rozgraniczającą w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 2) ustala się powiązanie poszczególnych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym tych sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się, jako docelowe źródło zasilania sieci wodociągowej, w szczególności: magistralę wodociągową w ul. Stacha Konwy i ul. Bitwy pod Ostrołęką poza obszarem planu oraz zbiorcze przewody wodociągowe zlokalizowane w obszarze planu;
 - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej – 90 mm.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) dla całego obszaru planu ustala się docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej: grawitacyjnej – 160 mm lub tłocznej – 50 mm.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – 200 mm.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania pomieszczeń i przygotowywania ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, o ile nie istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
 - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – 32 mm;
 - 3) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4 kV, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym:
 - a) na budynkach dopuszcza się stosowanie urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz spalania biomasy i biopłynów,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych o minimalnym napięciu 0,4 kV;

- 3) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących stacji transformatorowych, a także budowę nowych jako wewnętrznych: wbudowanych w budynek, w wolnostojących budynkach służących do tego celu lub podziemnych.
8. W zakresie dostępu do sieci teletechnicznych i teleinformatycznych, w tym szerokopasmowych:
 - 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych przewodów telekomunikacyjnych i z nadziemnych urządzeń bezprzewodowych;
 - 2) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych działek budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odpadów.

§ 11.

Dla terenów **1U** i **2U** ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30%.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15 m,
 - f) ustala się geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - g) nakazuje się stosowanie na dachach, w przypadku dachów spadzistych o spadku głównych połaci dachowych powyżej 12°, za wyjątkiem dachów krzywoliniowych, pokryć dachowych takich jak: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka, blacha płaska w kolorach ceglonym lub odcieniach brązu, szarości,
 - h) ustala się następujące zasady wykańczania elewacji budynków:
 - na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% nasycenia koloru;
 - dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w tiret pierwsze przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;

- ustalenia określone w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, takich jak: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- i) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8,
- j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 9;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się z drogi publicznej - ul. Stacha Konwy, oraz ul. Działkowej;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 8) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 11.

§ 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 18 m,
 - f) ustala się geometrię dachów budynków: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - g) nakazuje się stosowanie na dachach, w przypadku dachów spadzistych o spadku głównych połaci dachowych powyżej 12°, za wyjątkiem dachów krzywoliniowych, pokryć dachowych takich jak: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka, blacha płaska w kolorach ceglastym lub odcieniach brązu, szarości;
 - h) ustala się następujące zasady wykańczania elewacji budynków:
 - na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% nasycenia koloru;
 - dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w tiret pierwsze przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;
 - ustalenia określone w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, takich jak: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
 - i) ustala się wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 8,
 - j) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 9;

- 6) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się z dróg publicznych: ul. Stacha Konwy oraz ul. Bitwy pod Ostrołęką;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 8) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 11.

Rozdział 3.

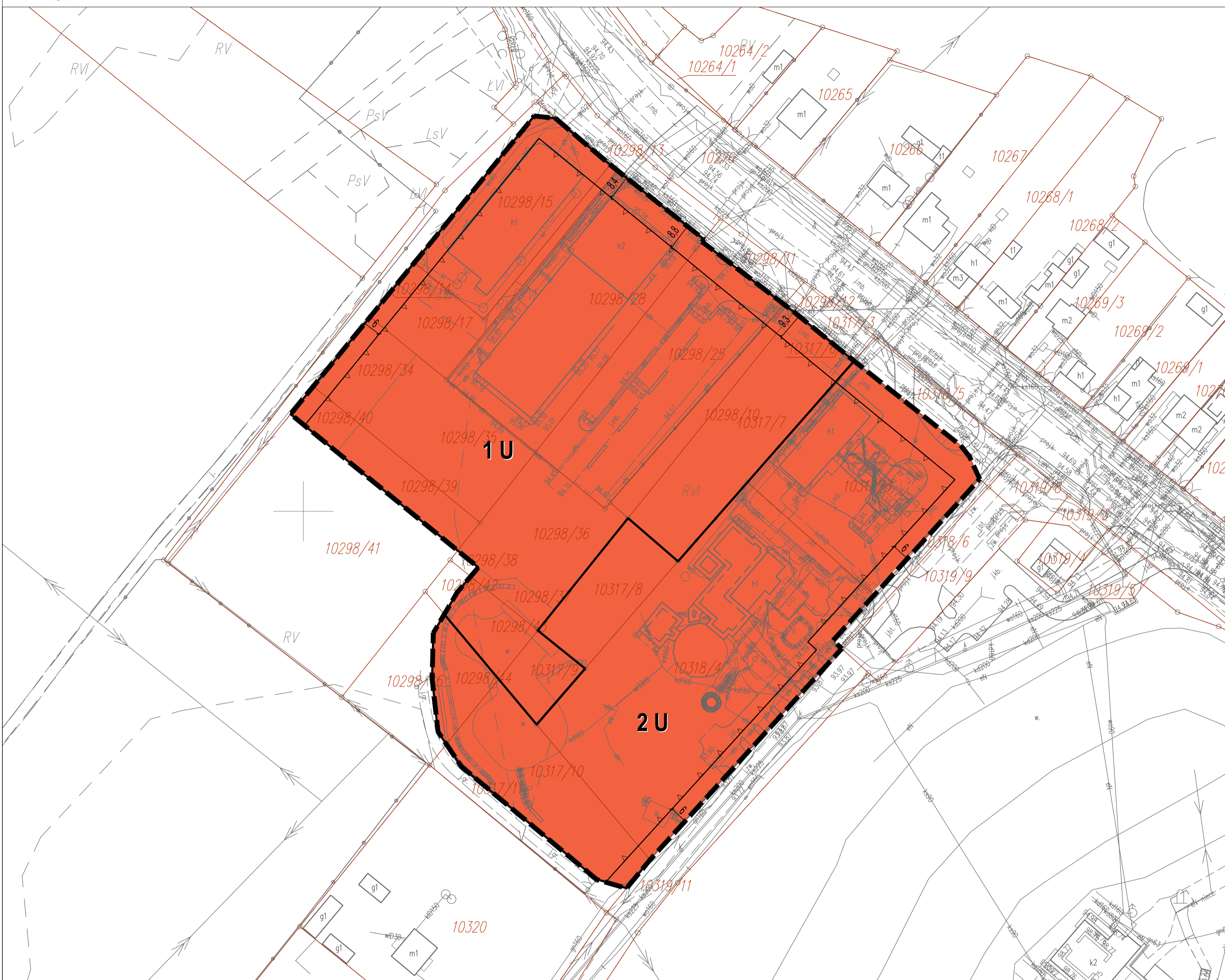
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 15.

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

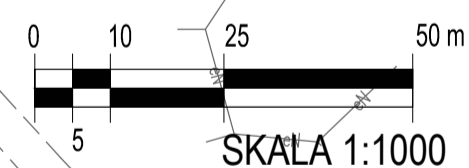


USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
- TERENY USŁUG
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH



SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 719/LXXVIII/2023 RADY MIASTA OSTROŁĘKI Z DN. 30 MARCA 2023 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- MNJU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- USU tereny zabudowy usługowej
- OZB tereny rodzinnych ogrodów działkowych
- WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- granica obszaru Natura 2000 - Dolina Dolnej Narwi

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- obszar wpisany do rejestru zabytków

TERENY KOMUNIKACJI

- drogi nadrzędnego układu komunikacyjnego

OPRACOWANIE SPORZĄDZONO W SKALI 1:1000 NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ FRAGMENTU MIASTA OSTROŁĘKI, W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 7 DO KTÓREJ ODNOSZA SIĘ:
 LICENCJA NR W GK.6620.9.15.2023_1461_P WYDANA PRZEZ PREZYDENTA MIASTA OSTROŁĘKI W DNIU 04 MAJA 2023 R.
 LICENCJA OKREŚLA ZAKRES UPRAWIEŃ LICENCJOBIORCY DO WYKORZYSTANIA MATERIAŁÓW Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR/2023 RADY MIASTA OSTROŁĘKI Z DNIA 2023 R. W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "OSIEDLE ŁAZEK" W OSTROŁĘCE - ETAP I

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| OPRACOWANIE: | | |
| ZESPÓŁ AUTORSKI W SKŁADZIE: | GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA MGR INŻ. TOMASZ POPĘDA MGR INŻ. AGATA MACHAJ | UPR. URB. NR 1628 ZAŚW. OIU NR WA-026/REK/015/2014 ZAŚW. OIU NR WA-366/KW/214/2014 |

PUBLIKACJA DOKONANA W:
 DZ. URZ. WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO NR Z DNIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I**

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 2023 r. poz. 977) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce - etap I został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.06.2023 r. do 12.07.2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 03.07.2023 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji publicznej nie wniesiono uwag.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 26.07.2023 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 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 dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 977) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga, co następuje:

§1.

Sposób realizacji:

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych – zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1) może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,
- 3) realizacja zadań określonych w pkt 1) powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

§2.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§3.

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne

Rada Miasta Ostrołęki na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Zal_4.xml

UZASADNIENIE

do projektu UCHWAŁY NR.....
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia..... roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I

Czynności dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I wszczęte zostały w wyniku przyjęcia w dniu 30 grudnia 2020 roku przez Radę Miasta Ostrołęki uchwały Nr 370/XXXVIII/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce, zmienionej uchwałą nr 511/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r., oraz uchwałą nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. Prace planistyczne prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Podjęta uchwała z 2020 r., o której mowa powyżej, obejmowała północno-zachodni i centralny obszar miasta po zachodniej stronie rzeki Narwi o łącznej powierzchni 415 ha. Następnie uchwałą z dnia 25 listopada 2021 r. skorygowano przebieg granic terenu objętego planem. W związku z wnioskami inwestorów oraz przedłużającą się procedurą planistyczną dla ww. planu miejscowego, w dniu 30 marca 2023 roku Rada Miasta Ostrołęki uchwałą Nr 713/LXXVIII/2023 zdecydowała o podziale terenu objętego projektem planu rejonu „Osiedle Łazek” na dwie części. Zabieg ten miał na celu usprawnienie procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego dokumentu w dwóch etapach.

Zgodnie z uchwałą w sprawie podziału obszaru objętego sporządzeniem planu na dwie części, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I obejmuje obszar o powierzchni około 3,07 ha między ul. Stacha Kanwy, ul. Bitwy pod Ostrołęką, dalej wzdłuż granicy ROD „Bemowo” oraz ul. Działkową. Jest to teren w przeważającej części zabudowany i zagospodarowany. Na terenie zlokalizowane są budynki usługowe. Ze względu na fakt, iż jest to teren przekształcony antropogenicznie, obszar jego cechuje się znikomymi walorami przyrodniczymi. W granicach planu miejscowego nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody. Jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie, w kierunku północnym, przebiega granica obszaru Natura 2000 – Dolina Dolnej Narwi. Teren znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Zabudowa koncentruje się głównie wzdłuż ulic: Stacha Konwy i Bitwy pod Ostrołęką. Są to przede wszystkim budynki z zakresu usług gastronomicznych i handlu poniżej 2000 m² powierzchni sprzedaży. Na przedmiotowym terenie nie występują obszary posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 23 lipca 1991 roku (numer rejestru zabytków A-602), tj.: fortyfikacje ziemne „Forty Bema” wraz z drogą rokadową fortu – do starego przyczółka mostowego, oraz Pomnik-Mauzoleum, znajdujący się na terenie „Fortów Bema”.

Jednym z czynników determinujących zagospodarowanie przestrzeni na tym terenie była projektowana linia energetyczna, która obecnie nie jest już uwzględniana w planowanych inwestycjach ani dokumentach planistycznych. W związku z powyższym, zaistniała potrzeba zmiany planu miejscowego, który skoryguje przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż przebiegu linii energetycznej umożliwiając tym samym poprawne kształtowanie przestrzeni w tym rejonie. Projektowana zmiana obowiązującego planu miejscowego uwzględnić będzie istniejące

zagospodarowanie terenu w postaci funkcjonującej stacji paliw, niewielkiego obiektu hotelarskiego, obiektów handlowo-usługowych częściowo związanych z usługami codziennego zapotrzebowania oraz niewielkiej modyfikacji ustaleń w zakresie możliwości rozbudowy. Zmiana niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy wyznaczania nowych terenów pod zabudowę oraz zmiany dotychczasowego, ustalonego w obowiązującym planie, przeznaczenia terenów.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki (uchwała Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r.), teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I, zlokalizowany jest w granicach jednostki planistycznej oznaczonej symbolem UU, w stosunku do której przyjęto podstawowy kierunek przeznaczenia terenów jako zabudowa usługowa o szerokim zakresie. W obrębie ww. obszaru dopuszczalnymi kierunkami przeznaczenia terenu są usługi publiczne i użyteczności publicznej, właścicielskie lokale mieszkalne w budynkach usługowych, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe oraz obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Wyklucza się realizację usług uciążliwych – wykraczających uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej, obiekty produkcyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz realizację lokali mieszkalnych z wyjątkiem mieszkań właścicielskich, służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego. W zakresie układu drogowego w sąsiedztwie obszaru sporządzanego planu miejscowego wskazano drogę nadrzędnego układu komunikacyjnego – ul. Stacha Konwy. Ponadto ustalono maksymalną wysokość zabudowy jako 20 m oraz do 4 kondygnacji nadziemnych, a dla budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług hotelarskich dopuszcza się wysokość do 5 kondygnacji. Wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej powinien wynosić między 0,3 a 4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej powinna kształtować się na poziomie nie większym niż 70%. Udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej musi stanowić nie mniej niż 20%, z wyłączeniem terenów pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i parkingów, wydzielanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I obowiązują obecnie przepisy lokalne w postaci obowiązującego planu miejscowego rejonu „Bemowo” w Ostrołęce przyjętego uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r. W planie tym północno-wschodnia część terenu znajduje się na terenie 1UH/UG/KS o przeznaczeniu podstawowym: usługi, handel, gastronomia i obsługa komunikacyjna. Pozostała część terenu zlokalizowana jest w liniach rozgraniczających teren 8UH o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę usługową i handlową z dopuszczeniem mieszkalnictwa. Przez teren przebiegają dwie nieprzekraczalne linie zabudowy uniemożliwiające zabudowę w centralnym pasie terenu od północnej do południowej granicy obszaru 8UH.

Ze złożonych wniosków inwestorów i właścicieli gruntów objętych planem wynika, że w tym rejonie występuje zainteresowanie rozwojem budownictwa. Mając na względzie przesłanki wynikające z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium, po podziale pierwotnego obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego „Osiedle Łazek”, w etapie I projektu planu tereny przeznaczone na cele budownictwa usługowego.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Ostrołęki uchwalonego uchwałą Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r.

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I jest umożliwienie realizacji nowej zabudowy w lukach przestrzennych w otoczeniu urządzonej tkanki miejskiej. Szczegółowa inwentaryzacja przyrodnicza, urbanistyczna oraz wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym dla omawianego terenu pozwoliły na dalszy rozwój zabudowy na obszarze. Na terenie nie zidentyfikowano obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, form ochrony przyrody ani innych możliwych ograniczeń hydrologicznych lub geologiczno-inżynierskich. Obszar powinien, poprzez rozwój usługowego charakteru przestrzeni, uzupełniać funkcjonalnie sąsiadujące tereny – Forty Bema oraz ogrody działkowe, a także zaspokajać potrzeby lokalnych mieszkańców.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Wymagania wynikające z art. 1 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób opisany poniżej.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono przez zaprojektowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru i określenie możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów. W stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Odnośnie architektury budynków wprowadzono przepisy w zakresie geometrii dachów. Nakazano ograniczenie i ujednoczenie wysokości dopuszczalnej tu zabudowy usług, tak, aby wkomponowała się w krajobraz otoczenia.

Wymagania ochrony środowiska zrealizowano w szczególności przez uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych w planowaniu przeznaczenia poszczególnych terenów i formułowaniu ograniczeń w ich zagospodarowaniu oraz przez ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ustalono również udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu poszczególnych terenów na poziomie nie mniejszym niż 20%. W projekcie planu zakazano lokalizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W zakresie ochrony środowiska zaplanowano docelowe podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do sieci miejskich. W celu całkowitego wyeliminowania emisji szkodliwych pyłów z urządzeń grzewczych – ustalono zasilanie ich m.in. z sieci gazowej, dopuszczono zaopatrzenie terenu w ciepło z odnawialnych źródeł energii lub z sieci ciepłowniczej.

Zmienione ustalenia nie wpłyną negatywnie na ww. wymagania, co potwierdzają zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. projektu zmiany miejscowego planu (pismo RDOŚ w Warszawie, znak: WOOS-III.410.255.2023.ET z dnia 02.05.2023 r. oraz pismo PPIS w Ostrołęce, znak: ZNS.7040.58.2023 z dnia 19.04.2023 r.)

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono między innymi przez ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu nakazano zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych

w pierwszej kolejności do gruntu. Wody te należy wprowadzać do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub do otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, w tym rozsączających. Ponadto, zakazano odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych. W granicach opracowania nie występują **grunty leśne** wymagające ochrony. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach administracyjnych miasta, nie występują tu użytki będące gruntami rolnymi chronionymi.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty **wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**. Natomiast w planie wprowadzono ustalenia pozwalające na uzupełnianie się funkcjonalne sąsiadujących zabytkowych Fortów Bema z terenami usługowymi i nie oddziałujące znacząco na otoczenie obiektu. W granicach opracowania nie występują obiekty lub obszary ustanowione **dobrami kultury współczesnej**.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały wypełnione m.in. poprzez opisane powyżej ustalenia w zakresie ochrony środowiska. W obszarze opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, dlatego te elementy pominięto w projekcie planu.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono przez nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Wymagania w zakresie wykorzystania **walorów ekonomicznych przestrzeni** uwzględniono przeznaczając obszar objęty planem miejscowym na cele zabudowy usługowej, ponieważ teren ten znajduje się w miejscu, gdzie procesy urbanizacyjne już trwają. W otoczeniu terenu funkcjonuje podstawowy układ drogowy oraz dostęp do niektórych sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej, wodociągowej, telekomunikacyjnej.

Prawo własności wzięto pod uwagę poprzez uwzględnienie możliwie jak największej liczby wniosków właścicieli terenów objętych sporządzanym planem miejscowym, przy jednoczesnym wyważeniu oczekiwań właścicieli działek z wymaganiami ochrony środowiska, istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz wskazań instytucji i organów składających wnioski do przedmiotowego planu miejscowego.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym organy ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Wzięto pod uwagę **potrzeby interesu publicznego** uwzględniając wnioski i uwagi złożone do projektu planu oraz wyrażone przez lokalną społeczność potrzeby rozwoju zabudowy usługowej na terenie objętym planem – realizując również obowiązek zachowania terenów cennych przyrodniczo.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono przewidując ich rozbudowę w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem lokalizowania takich obiektów na pozostałych terenach.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Przebieg procedury w formie ogłoszenia Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 10 marca 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Łazek” w Ostrołęce (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), oprócz tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Ostrołęka oraz serwisu internetowego moja-ostroleka.pl, był publikowany również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ostrołęka. W wyznaczonym w ww. ogłoszeniu terminie do Prezydenta Miasta Ostrołęki wpłynęły wnioski formalne, które następnie zostały rozpatrzone w terminie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski do planu złożyli właściciele poszczególnych terenów zainteresowani realizacją nowych zamierzeń inwestycyjnych. Procedura formalno-prawna planu została zawieszona do 2023 r. Jak już wspomniano, w celu usprawnienia objęcia terenu planem miejscowym, na wnioski inwestorów terenu, Rada Miasta Ostrołęki zdecydowała o podziale obszaru opracowania na dwie części (uchwała nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r.). W dalszym toku procedury formalno-prawnej w dniach od 21.06.2023 r. do 12.07.2023 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi do wyłożonego dokumentu można było składać do dnia 26 lipca 2023 r.

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Zachowano kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury.

Jednym z pierwszych efektów prac prowadzonych w ramach procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce jest wprowadzenie Rozdziału 5a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw). Nowe regulacje weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego (art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz opisujących je metadanych infrastruktury informacji przestrzennej. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązek stworzenia z niego cyfrowych danych przestrzennych. Wymagany (podstawowy) zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej (lokalizacja przestrzenna obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych) wraz z rysunkiem planu w postaci cyfrowej reprezentacji (minimum rastra) z odniesieniem przestrzennym (georeferencją) w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz odniesienie do treści dokumentu powiązanego – atrybuty zawierające informacje o planie (linki do treści dokumentów powiązanych z planem).

Utworzone w ten sposób dane przestrzenne, zapisane w postaci pliku GML, zgodnie z ww. przepisami stanowiąc będą kolejny załącznik (załącznik nr 4) do uchwały przyjmującej przedmiotowy MPZP.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez nakaz docelowego zaopatrzenia zabudowy z sieci miejskich wodociągów. Ujęcia wód oraz magistrale wodociągowe będą w stanie zapewnić odpowiednią ilość wody dla planowanej zabudowy usługowej.

Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przeprowadzone na etapie prac wstępnych po przystąpieniu do sporządzenia planu. Planowanie obszarów urbanizacji w obrębie fragmentu Osiedla Łazek nastąpiło więc z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w szczególności poprzez ustalenie zwartych struktur przestrzennych opartych o istniejący i planowany w Studium układ komunikacyjny oraz układ dróg rowerowych i pasów dla rowerów, który umożliwi sprawny dojazd do obiektów usługowych.

Jak już wcześniej wspomniano, tereny wyznaczone w planie pod zabudowę uzupełnią istniejącą tkankę miejską w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przestrzeni rekreacyjnych oraz umożliwią inwestorom dalszy rozwój zabudowy na obszarze z korzystnymi powiązaniem sieci drogowej oraz z rozwiniętym dostępem do infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.), w związku z art. 48 ust. 1 i 2 ww. ustawy Prezydent Miasta Ostrołęki pismami z dnia 04.04.2023 r. zwrócił się o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ostrołęce (znak sprawy: PZR.6721.9.14.2021). Obwieszczeniem z dnia 08.06.2023 r. Prezydent Miasta Ostrołęki podał do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I, po uprzednim otrzymaniu zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. projektu miejscowego planu (pismo RDOŚ w Warszawie, znak: WOŚ-III.410.255.2023.ET z dnia 02.05.2023 r. oraz pismo PPIS w Ostrołęce, znak: ZNS.7040.58.2023 z dnia 19.04.2023 r.).

Od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odstąpiono zgodnie z art. 48 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.), z wyszczególnieniem art. 48 ust. 4 pkt 1.

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, odstąpiono od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 48 ww. ustawy – z wyszczególnieniem art. 48 ust. 4 pkt 1., określając zmianę planu jako kontynuację obowiązującego dotychczas dokumentu, zaś charakter planowanych działań, rodzaj i skala oddziaływania na środowisko oraz cechy obszaru objętego spodziewanym oddziaływaniem sprawiają, że realizacja postanowień dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi przez Prezydenta Miasta ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Nr 434/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęka i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Ostrołęki, która to uchwała stwierdza m.in., iż występujące w planach miejscowych uchwalonych w latach 2000-2007 niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców oraz inwestorów mogą być podstawą do sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu dla danego terenu. Określono również, że należy mieć na uwadze zmieniające się uwarunkowania rozwoju oraz dynamizm zachodzących przemian, które wymuszają konieczność sporządzania nowych oraz zmiany istniejących planów miejscowych – powinny one odpowiadać na zapotrzebowanie poszczególnych grup interesantów, jednocześnie chroniąc ład przestrzenny oraz wartości przyrodnicze i kulturowe.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego (drogi, infrastruktura techniczna), co wynika także z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.). Równocześnie w wyniku realizacji ustaleń planu mogą pojawić się zyski dla budżetu miasta wynikające głównie z podatku od nieruchomości lub opłaty planistycznej.

Koszty na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Ostrołęka na lata 2023-2042. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki, jak i wpływy do budżetu, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwalonego uchwałą Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r.

Przedstawiany Radzie Miasta Ostrołęki do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap I po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.