

UZASADNIENIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek“ w Ostrołęce – etap III

Czynności dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” – etap III w Ostrołęce 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 planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zmienionej uchwałami: Nr 511/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r., Nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r., Nr 823/XCII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 stycznia 2024 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, z późn. zm.)

Podjęta uchwała z dnia 30 grudnia 2020 r., o której mowa powyżej, obejmowała północno-zachodni i centralny obszar miasta po zachodnim 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 31 stycznia 2024 r. Rada Miasta Ostrołęki uchwałą Nr 823/XCII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 stycznia 2024 r. zdecydowała o ponownym podziale terenu objętego projektem planu Osiedla Łazek na trzy części. Zabieg ten miał na celu usprawnienie procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego dokumentu w trzech etapach.

Zgodnie z ww. uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III obejmuje obszar o powierzchni około 8,52 ha w rejonie ul. Otok. Jest to teren częściowo już zabudowany i zagospodarowany. Na terenie zlokalizowane są budynki mieszkalne. Ze względu na fakt, iż jest to teren przekształcony antropogenicznie, obszar jego cechuje się znikomymi walorami przyrodniczymi. Teren znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęka (uchwała Rady Miasta Ostrołęki Nr 719/LXXVIII/2023 z dnia 30 marca 2023 r.), teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III, zlokalizowany jest w granicach trzech jednostek planistycznych oznaczonych symbolami MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami), ZL (tereny leśne w tym dolesienia) i RZN (tereny rolne i zieleni naturalnej).

Dla obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III obowiązują przepisy lokalne w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo” w Ostrołęce przyjętego uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r.

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 III projektu planu tereny przeznaczone

w większości na cele budownictwa mieszkaniowego, tak aby stanowiły one ponad 50% powierzchni obszaru opracowania.

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 Rady Miasta Ostrołęki Nr 719/LXXVIII/2023 z dnia 30 marca 2023 r..

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III 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 tym 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 mieszkalnego charakteru przestrzeni zaspokajać potrzeby lokalnych mieszkańców.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.)

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 ład 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 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.

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.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty **wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**. W granicach opracowania nie występują obiekty lub obszary dobra 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 część obszaru objętego planem miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej, ponieważ teren 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 przez możliwie największe uwzględnienie 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 i 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 04 kwietnia 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Łazek” w Ostrołęce (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), oprócz elektronicznej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Ostrołęki oraz na serwisach internetowych: moja-ostroleka.pl, eostroleka.pl, był publikowany również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ostrołęki. 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 liczne wnioski inwestorów terenu, Rada Miasta Ostrołęki zdecydowała o podziale obszaru opracowania na trzy części (uchwała Nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. oraz uchwała nr 823/XCII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 stycznia 2024 r.). W dalszym toku procedury formalno-prawnej w dniach od 14.02.2024 r. do 06.03.2024 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi do wyłożonego dokumentu można składać do dnia 20 marca 2024 r. W dalszych etapach procedury planistycznej również zostanie zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym; 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.

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 stanowić 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 mieszkalnych.

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

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 Ostrołęka, 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 i 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 1990r. 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 Ostrołęki na lata 2023-2042. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

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