

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Spiro” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z uchwałą Nr 499/LI/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce oraz stwierdzając iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonym Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionym uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Zakres obowiązywania planu.**

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje część działki o nr ewid. 10005/20, stanowiącej fragment ulicy Antoniego Spiro.

**§ 2.**

1. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
3. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, ze zm.

**§ 3.**

W planie określa się tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 4.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w §6.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

## § 5.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, który został sporządzony w formie rysunkowej na mapie w skali 1:1000,
  - 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
  - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem przeznaczenia terenu, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
  - 4) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe,
  - 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 7) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie,
  - 8) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub rozszerza przeznaczenie podstawowe oraz nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym,
  - 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 10) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, ujęć i stacji uzdatniania wód,
  - 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżiń pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojeżdżiń i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką,
  - 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludzkości, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu.

## § 6.

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

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonymi na rysunku planu symbolami:
- 1) **1-MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - 2) **1-KD** – teren drogi publicznej - dojazdowej,

- 3) **1-KP** - teren ciągu pieszego.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

## § 7.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Warunki rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
  - 1) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno –plastycznych w formie: nośnika reklamowego, tablicy reklamowej, szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej i słupa ogłoszeniowego,
  - 2) powierzchnia ekspozycyjna reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może być większa niż 8,0 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
  - 3) reklamy świetlne i podświetlane nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiednich budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
  - 4) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.,
  - 5) odległość reklam i znaków informacyjno – plastycznych od znaków drogowych oraz innych obiektów i urządzeń drogowych regulują przepisy odrębne, przy czym obiekty o konstrukcji nośnej przekraczającej 8,0 m mogą być lokalizowane nie bliżej niż 15,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej,
  - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
    - a) na drzewach oraz w odległości mniejszej niż 10 m od drzew,
    - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych,
    - c) na latarniach ulicznych.
2. Określa się warunki, jakie powinno spełniać ogrodzenie zlokalizowane od strony drogi publicznej:
  - 1) ogrodzenie działki budowlanej należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające teren,
  - 2) stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,80m z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu,
  - 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej.

## § 8.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołana emisja energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych poza granice własnej działki w pozostałych przypadkach. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją.
2. Dla terenów 1 - MNU przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
3. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi.
4. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w §10.

#### **§ 9.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń - w obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, takie jak obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

#### **§ 10.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-MNU ustala się zakaz lokalizacji budynków.
2. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.

#### **§ 11.**

##### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.**

Nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 12.**

##### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na nie występowanie obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:
  - 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – nie określa się,
  - 2) minimalna szerokości frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 18 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.
3. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż podane w ust. 1 i 2 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

#### **§ 13.**

##### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.**

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-MNU ustala się zakaz lokalizacji budynków.

## § 14.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. System komunikacji stanowi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 - KD - teren drogi publicznej - dojazdowej oraz teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem 1 - KP.
2. Ustala się możliwość remontu i modernizacji systemów komunikacji, o których mowa w ust. 1.
3. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej - dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 - KD.
4. Szerokości ścieżek rowerowych nie powinny być mniejsze niż 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych oraz 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

## § 15.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz rozbudowę, przebudowę lub remont istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
  - 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
3. W zakresie oczyszczania ścieków i wód opadowych ustala się:
  - 1) obowiązek odprowadzania ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez system kanalizacji sanitarnej,
  - 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-MNU do gruntu,
  - 3) z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-KD i 1-KP ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych do kolektora kanalizacji deszczowej zlokalizowanego poza granicami terenu objętego planem,
  - 4) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) zasadę wywozu odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, na wyznaczony dla potrzeb miasta teren składowania, przeróbki lub utylizacji odpadów,
  - 2) obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz wyposażenia posesji w urządzenia i miejsce do segregacji odpadów w celu utrzymania czystości i porządku.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci gazowej,
  - 2) przewody i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy z zależności od potrzeb,
  - 2) stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacyjnych przy budowie nowych linii oraz przyłączy telekomunikacyjnych.

## § 16.

### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 17.

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych.**

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0 %.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe**

## § 18.

### **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-MNU:**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
  2. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.
  3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenie 1-MNU.
  4. Na terenie 1-MNU dopuszcza się lokalizację: dojazdów wewnętrznych, podjazdów, parkingów, zieleni przydomowej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, które należą do zaplecza budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych.
3. Ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania środowiska zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 niniejszej uchwały,
  - 2) zasady kształtowania systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 niniejszej uchwały,
  - 3) zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 niniejszej uchwały.

## § 19.

### **Dla jednostki terenowej 1-KD:**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową.
2. Szerokość drogi publicznej - dojazdowej w liniach rozgraniczających - 17,0 m.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-KD dozwolona jest lokalizacja:
  - 1) zieleni,
  - 2) urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
  - 3) ścieżek rowerowych i pieszych.

## § 20.

### **Dla jednostki terenowej 1-KP:**

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod ciąg pieszy.
2. Szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających - 2,5 m.
3. Ciąg pieszy oznaczony symbolem 1 - KP stanowi element komunikacji pieszej ogólnodostępnej.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 21.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo”, uchwalonego Uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r.

**§ 22.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 23.**

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "SPIRO" W OSTROŁĘCE

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA OSTROŁĘKI



— granica terenu objętego planem

PRZEZNACZENIE TERENÓW

**MU** tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

**UU** tereny zabudowy usługowej

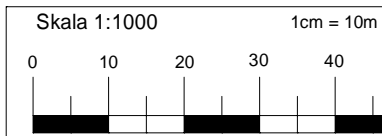
**ZL** tereny leśne, w tym dolesienia

..... zasięg obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego

WAŻNIEJSZE ELEMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

**P** - drogi powiatowe



Niniejsze opracowanie wykonano w skali 1:1000 z map zasadniczych numerycznych pochodzących z zasobów geodezyjnych Miasta Ostrołęki



**LEGENDA:**

**USTALENIA PLANU:**

----- granica terenu objętego planem

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**1-MNU** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej

**1-KD** teren drogi publicznej - dojazdowej

**1-KP** teren ciągu pieszego

**INFORMACJE PLANU:**

----- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu

**86MNU** wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym

Branża	URBANISTYKA	<b>RADECKA</b> FIRMA PROJEKTOWO-USŁUGOWA mgr Renata Radecka	ul. Kopernika 7/53
Faza	PROJ.PL Skala 1:1000		07-410 Ostrołęka
Data	Wrzesień 2016 r.		tel. (29) 6911985
Investor	URZĄD MIASTA W OSTROŁĘCE		
Nazwa opracowania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "SPIRO" W OSTROŁĘCE		
Nazwa rysunku	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miasta Ostrołęki z dnia ..... r.		
Autor kierujący opracowaniem	mgr inż. arch. ALEKSANDER WIETROW Nr upr. bud. 608/86/Os.urb.464/88.		
Asystent	mgr inż. Marta Stepnowska		Nr rys. 1



**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Spiro” w Ostrołęce**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2016 r. do 25 października 2016 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 19 października 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 8 listopada 2016 r. nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.

Ze względu na brak uwag do projektu planu, Rada Miasta Ostrołęki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Spiro” w Ostrołęce**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podst. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1 Sposób realizacji inwestycji.

Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

- 1) Inwestycje komunikacyjne – bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania realizują właściwe jednostki organizacyjne.
- 2) Inwestycje zaopatrzenia w wodę i kanalizację – bezpośrednie przygotowanie, realizacja i finansowanie należy do Ostrołęckiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Ostrołęce.

1.2 Zasady finansowania inwestycji:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
  - a) finansowanie inwestycji drogowych;
  - b) dotacji samorządu województwa;
  - c) dotacji unijnych;
  - d) dotacji i pożyczek z funduszu celowego;
  - e) innych kredytów i pożyczek bankowych;
  - f) innych środków zewnętrznych;
  - g) programu Lokalne Inicjatywy Inwestycyjne.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ..... Rady Miasta Ostrołęki z dnia ..... r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce

Do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce przystąpiono na podstawie uchwały Nr 499/LI/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętym w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionym uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r.

W ww. Studium, teren opracowania jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na których nie należy przeznaczać nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

Opracowany projekt planu uwzględnił dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu oraz aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne.

Poniżej przeanalizowano:

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez:

- określenie linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów,
- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowany fragment terenu zabudowy (obejmujący teren zajmowany przez zaplecze budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych) nie będzie powodował konfliktów społecznych ze względu na to, iż uzupełniają istniejący teren zabudowy (tereny budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem funkcji handlowo - usługowej) o tożsamy funkcjach, położone w otoczeniu przedmiotowego planu miejscowego,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji budynku na terenie 1-MNU (w związku z tym nie określono szeregu parametrów i wskaźników urbanistycznych wymaganych do określenia w przypadku dopuszczenia ich realizacji),
- wprowadzenie wskaźnika urbanistycznego dotyczącego minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

– wprowadzenie ustaleń z zakresu lokalizacji, parametrów i formy: ogrodzeń oraz nośników reklamowych.

- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – w planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, poprzez wprowadzanie ograniczenia dotyczące estetyki (np. zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekaney siatki drucianej) i lokalizacji ogrodzeń oraz warunków rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych (np. poprzez określenie maksymalnych gabarytów). Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania części powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa od odbiór przestrzeni.

W obrębie planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych podlegające ochronie.

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez wprowadzenie m.in. zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem realizacji inwestycji takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej), sklasyfikowaniu terenu pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych, wprowadzenie zakazu odprowadzania do gruntu ścieków nieczyszczonych.

W obrębie planu nie występują obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Z prognozy wynika, iż ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – sporządzany plan miejscowy zawiera specyficzną problematykę, ponieważ dotyczy w dużej części inwestycji liniowych (drogi i ciągu pieszego), a na całym jego terenie nie dopuszcza się realizacji budynków. W związku z tym, ustalenia z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych nie były w dużym stopniu możliwe do wskazania. Nie mniej ustalono m.in.: zasady ochrony klimatu akustycznego oraz nakaz zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego. Na terenie planu nie występuje zagrożenie powodzią, ani zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

Wymagania ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Z prognozy wynika, iż ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto, w planie nie przewidziano wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących osób niepełnosprawnych, ponieważ obowiązujące ustalenia wynikające z przepisów prawa powszechnego (w tym określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Z prognozy finansowej

wynika, że realizacja ustaleń planu jest jak najbardziej uzasadniona ekonomicznie, a jedynym kosztem związanym z tym dokumentem, jest przygotowanie materiałów geodezyjnych i sporządzenie planu.

- 6) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji (do planu nie wpłynęły żadne uwagi od właścicieli gruntu). Plan nie zawiera ustaleń skutkujących znaczącymi ograniczeniami korzystania z nieruchomości.
- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wskazanie przeznaczenia terenów pod drogę publiczną - dojazdową oraz ciąg pieszy oraz poprzez ustalenia dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego związanych z zachowaniem istniejącej drogi publicznej i umożliwiających wprowadzenie rozwiązań w zakresie komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, a także lokalizacji m.in. infrastruktury podziemnej i zieleni przydrożnej. itp.
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. Nakazuje się m.in. zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, a ścieki odprowadzać do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez system kanalizacji sanitarnej. Dopuszczono możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz rozbudowę, przebudowę lub remont istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:
  - zamieszczenie ogłoszenia w dniu 22.12.2014r. na stronie [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl) informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do 16.01.2015r. r. i organie rozpatrującym wnioski,
  - wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone ogłoszeniem w dniu 26 września 2016 r. na stronie [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie do 08.11.2016 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano także informacje o organie rozpatrującym uwagi.Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko – ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.  
Zarówno wnioski, jak i uwagi, były zbierane w formie pisemnej, ustnie do protokołu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w *ustawie z dn. 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym*.
- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa powyższym punkcie. Do planu miejscowego nie złożono uwag, zatem nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania, bądź wykładania ponownie projektu planu do publicznego wglądu.
- 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. Wg danych

z Planu ochrony środowiska miasta Ostrołęki na terenie miasta zasobność wód podziemnych nie ogranicza rozwoju miasta. Stopień wykorzystania wód podziemnych w 2012 r. wynosił poniżej 15%.

Ponadto, w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu nie oczyszczonych ścieków, a także ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych do gruntu (z terenu MNU) i do kanalizacji deszczowej (z terenu drogi i ciągu pieszego). Na terenie planu nie przewiduje się powstawania innych rodzajów ścieków ze względu na planowane przeznaczenie terenów i zakaz lokalizacji budynków na terenie planu.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów: w planie ustalono zasadę wywozu odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, na wyznaczony dla potrzeb miasta teren składowania, przeróbki lub utylizacji odpadów.

2. W projekcie planu nie występuje następująca problematyka ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze:
  - 1) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie.
  - 2) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach projektu planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu oraz ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.
3. Ustalając przeznaczenia terenu objętego planem wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stosunkowo nieduża zmiana sposobu przeznaczenia przedmiotowego terenu nie będzie miała znaczących skutków w ww. zakresie. Niniejszy plan nie spowoduje zwiększenia wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej. Realizacja planu nie przyczyni się do pogorszenia stanu środowiska, a teren planu nie jest położony w obrębie obszarów szczególnie istotnych dla funkcjonowania środowiska. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu.

Do przedmiotowego planu, w trakcie procedury jego sporządzania, nie wpłynęły wnioski oraz uwagi społeczności, w związku z powyższym nie były one analizowane.

**II. Zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Ostrołęki, przyjętej przez Radę Miasta Ostrołęki uchwałą Nr 323/XXXI/2012 z dnia 28 września 2012 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. W § 1 ust. 2 pkt 3 powyższej analizy wskazano: *z uwagi na możliwość wystąpienia trudności realizacyjnych (...) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sukcesywnie zmieniane w miarę potrzeb i w sytuacji konieczności uwzględnienia zmian w przepisach odrębnych.*

Rada Miasta podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu swą decyzję oparła m.in. na analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu (analiza ta została zawarta w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do jej opracowania), stwierdzając konieczność przystąpienia do opracowania tego dokumentu w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, znajdującej się poza granicami planu.

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** - zgodnie z prognozą skutków

finansowych uchwalenia planu, realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie (przewidywane koszty uchwalenia planu stanowią znikomy procent w dochodach i wydatkach budżetowych Miasta Ostrołęka). Jedyne koszty związane z miejscowym planem jest przygotowanie materiałów geodezyjnych i sporządzenie planu.

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje kosztów związanych z odszkodowaniami, pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego, w tym pod drogi, a także realizację inwestycji celu publicznego, w tym budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej. Zyski będą zaś generowały niewielkie wpływy dla budżetu miasta z podatku od nieruchomości.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce, zgodnie z art. 20 ust.1 i w związku z art. 27 ww ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Spiro” w Ostrołęce pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną na terenie miasta oraz odpowiada aktualnym zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców tej części miasta.

Podsumowując, projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.