

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu "11 Listopada" 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.¹⁾) 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, z późn. zm.²⁾), w związku z uchwałą nr 21/IV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych 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 zmienionych 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2.

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole przeznaczenia terenu;

¹⁾Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579

²⁾Dz.U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250

- 5) zwymiarowane odległości w metrach.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
 - 2) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
 - 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

§ 3.

1. 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
- 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0^o do 5^o;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki budowlanej, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 5) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy taką jak: billboard, banner, tablica, gabłota, słup ogłoszeniowo - reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest szyld reklamowy, element miejskiego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej, a także znaki drogowe;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających pieszych, za wyjątkiem 50% powierzchni dojeżdżających i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;
- 8) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, a także powierzchni sprzedaży i mieszkań;
- 9) **reklamie remontowej** – należy przez to rozumieć reklamę okrywającą rusztowanie budowlane;
- 10) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające jego przeznaczenie, zgodnie z §5, ust. 2;
- 11) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub w rejonie wejścia do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
- 13) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce;

- 14) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
 - 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, 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.

§ 5.

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym:
 - 1) tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – oznaczone symbolem **UUM**,
 - 2) teren stanowiący fragment drogi publicznej - oznaczony symbolem **KD**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym teren oznaczony symbolem **KD**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.
4. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych z zakresu infrastruktury technicznej tereny oznaczone symbolem **UUM**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej oznaczonym symbolem **KD**. Zakaz nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią.
2. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia od strony dróg na terenach zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową oznaczonych symbolem **UUM**:
 - 1) ogrodzenia należy lokalizować w miejscu przebiegu linii rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb terenu w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - 2) wysokość ogrodzeń - nie więcej niż 1,6 m od poziom terenu,
 - 3) stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o nie mniej niż 60% prześwicie w przęśle,
 - 4) wysokość cokołu ogrodzenia – nie więcej niż 40 cm od poziom terenu,
 - 5) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanymi elementami betonowymi i ogrodzeń pełnych.

§ 7.

1. Zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nośników reklamowych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej oznaczonym symbolem **KD**.
2. Na terenach zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową oznaczonych symbolem **UUM** ustala się następujące zasady lokalizacji, parametry i formę nośników reklamowych:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących, na ogrodzeniach oraz wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach frontowych budynków ustalając następujące zasady:

- a) łączna powierzchnia nośników reklamowych nie może być większa niż 8 m²,
 - b) nośniki reklamowe na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych,
 - c) maksymalna wysokość nośnika reklamowego umieszczonego na attyce budynku nie może przekraczać wysokości attyki,
- 3) dopuszcza się umieszczanie szyldów reklamowych na:
- a) elewacjach budynków, w rejonie wejścia do budynku, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany i nie przekraczania powierzchni 2 m²,
 - b) obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych,
- 4) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz realizacji 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, rozbudowa, przebudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - 1) zakaz odprowadzanie do gruntu ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według §9 ust.5 pkt 3;
 - 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych według §9 ust.4 i ust.5 pkt 1 i 2.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - 1) obowiązek traktowania terenów UUM jako: „terenów mieszkaniowo-usługowych” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe lub dobudowane budynki usługowe.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie czynników grzewczych według §9 ust.10.
6. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego ustala się:
 - 1) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) nakaz zachowania istniejących drzew, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew, niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, a także drzew dla których nie wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów.

2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej - oznaczonym symbolem **KD**, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.
3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę :
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN150 w ulicy 11 Listopada, zlokalizowane poza granicami planu;
 - 2) ustala się stosowanie hydrantów nadziemnych.
5. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków :
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody kanalizacji, w tym w oparciu o istniejące przewody DN200 w ulicach 11 Listopada, Skrzatów, Kubusia Puchatka, zlokalizowane poza granicami planu;
 - 2) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu przewody kanalizacji deszczowej DN 300 w ul. 11 Listopada, Kubusia Puchatka zlokalizowane poza granicami planu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych na działkach budowlanych w pojemnikach, z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do instalacji przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów, w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z Planem gospodarki odpadami.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu oraz w terenie oznaczonym symbolem KD, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
8. W zakresie oświetlenia terenu fragmentu drogi publicznej KD ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tej drogi.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o istniejące przewody gazowe DN150 w ulicy 11 Listopada i DN 100 w ul. Kubusia Puchatka, zlokalizowane poza granicami planu;
 - 2) przewody i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody ciepłownicze DN 2x65 – 2x150 w ulicy Kubusia Puchatka lub z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych, w tym gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej oraz energii ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem energii wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji, oraz energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.
11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej :
 - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich;

- 2) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
- 3) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 11.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1 UUM, 2UUM i 3UUM**: tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – to jest: budynki usługowe, budynki i lokale mieszkalne realizowane zgodnie z ust. 3, budynki garażowe realizowane zgodnie z ust. 4, wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
 - 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych takiego zakładu przekracza 300 m², lub jeśli zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 3 stanowiska obsługowo-naprawcze;
 - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 500 m²,
 - 3) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok,
 - 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych większych niż 500 m² oraz bazy pojazdów transportu towarowego większego niż 2 samochody ciężarowe,
 - 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 6) szpitale, usługi opieki społecznej i usługi związane z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży.
3. W terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM funkcja mieszkaniowa może być realizowana jako:
 - 1) wbudowana w budynek usługowy;
 - 2) w odrębnym budynku mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub dobudowanym do budynku usługowego,
 - przy zachowaniu warunku, że powierzchnia całkowita zabudowy zajmowana przez, nowo wprowadzaną na działkę budowlaną, funkcję mieszkaniową nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy zajmowanej na tej działce przez usługi.
4. W terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarczych i obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także zakazuje się budynków garażowych wolno stojących; budynek garażowy może być realizowany jako dobudowany lub wbudowany w/do budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinne.
5. Ustala się warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM:
 - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

- 3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,6 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,2 na działce budowlanej;
 - 5) dopuszcza się budowę budynków na granicy działki budowlanej.
6. Ustala się parametry i formę zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM:
- 1) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji budynków – 3;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 2 m, za wyjątkiem latarni, dla których ustala się maksymalną wysokość – 4 m;
 - 4) geometria dachu budynków:
 - a) w terenach 1UUM i 3UUM - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20°-45°;
 - b) w terenie 2UUM - dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20°-45°;
 - 5) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych bieli, szarości, żółty, beżowym, brązowym, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
 - 6) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości.
7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM:
- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 400 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 10,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych położonych poza granicami planu – od 75° do 105°.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM: 400 m².
9. Dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 i ust. 8 wyłącznie pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.
10. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM zgodnie z §6 i §7.
11. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM zgodnie z §8.
12. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną terenów oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM zgodnie z §9.
13. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolami 1UUM, 2UUM i 3UUM:
- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają: teren stanowiący fragment drogi publicznej oznaczony symbolem KD oraz drogi publiczne poza obszarem planu – ulice 11 Listopada oraz Kubusia Puchatka,
 - 2) minimalna liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
 - a) dla usług, z wyjątkiem usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

- b) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) minimalna liczba miejsc postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej nie mniej niż 1 na 20 wymaganych miejsc w pkt 2;
- 4) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych/dobudowanych w/do budynek o innym przeznaczeniu.

§ 12.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD** : fragment drogi publicznej klasy zbiorczej to jest: elementy drogi publicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak pasy i zatoki postojowe, ciągi i dojścia piesze, droga rowerowa, drogowe obiekty budowlane, zieleń urządzona, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o maksymalnej wysokości 2m.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KD zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem KD zgodnie z §6 i §7.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego terenu oznaczonego symbolem KD zgodnie z §8.
5. Teren oznaczony symbolem KD zapewnia powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z terenem objętym planem.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

§ 13.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płn. - 11 Listopada” w Ostrołęce przyjętego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 80, poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.).

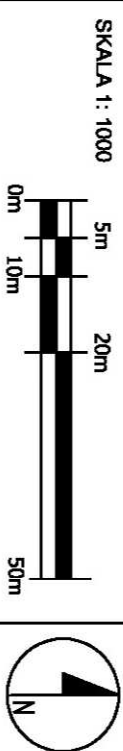
§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 15.

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

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU "11 LISTOPADA" W OSTROŁĘCE**



USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEĞŁOŚCI W METRACH
	UUM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
	KD TEREN STANOWIĄCY FRAGMENT DRÓGI PUBLICZNEJ

INFORMACJE PLANU:

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
	MSU WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM ZWYMIAROWANE ODLEĞŁOŚCI W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI, 2014



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ EWENTUALNIE FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ

Z A Ł A C Z N I K N R 1
DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA OSTROŁĘKI
w sprawie
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO REJONU "11 LISTOPADA" W OSTROŁĘCE**
Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI: dr inż. arch. Agnieszka Gąbka
mgr inż. arch. Krzysztof Malgorzata Hozer
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zimnicki



Załącznik nr 2
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki
z dnia ... listopada 2016 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2016 r. do 14 września 2016 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 8 września 2016 r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 28 września 2016 r. **wpłynęły dwie uwagi do przedmiotowego planu, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Ostrołęki.**

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

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenu stanowiącego fragment drogi publicznej wyznaczonej planem, a także budowę lub przebudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1 ust.2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1059, z późniejszymi zmianami²⁾).
3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1537) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1489 z późniejszymi zmianami³⁾).

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez:

- 1) wydatki inwestycyjne, z budżetu Miasta zgodne z uchwałami budżetowymi,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet Miasta w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

¹⁾ Dz.U. z 2016 r. poz. 446, 1579.

²⁾ Dz.U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238; z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101, 1662; z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960, 2365; z 2016 r. poz. 266, 831, 925, 1052, 1165.

³⁾ Dz.U. z 2016 r. poz. 1489, 1579.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ... Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 21/IV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), *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 (zwanym dalej „Studium”) przyjętym 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 uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r.

Należy podkreślić, iż w ww. Studium przedmiotowy obszar planu położony jest w obrębie obszaru MU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przylegającym do terenu komunikacji – ulic układu podstawowego, co odpowiada planowanemu przeznaczeniu określone w planie miejscowym.

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* (Dz.U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

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:

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu tj. terenu zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa nie będzie powodowała konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnia istniejącą w otoczeniu zabudowę, głównie mieszkaniową, o funkcję usług służących obsłudze mieszkańców miasta. Lokalizacja terenów zabudowy usługowej w tym rejonie miasta jest też korzystna ze względu na położenie przy jednej z głównych dróg miasta. Zabudowa usługowa będzie spełniała lokalną funkcję centrotwórczą (łatwo dostępnych usług), a z drugiej strony zlokalizowane w tym rejonie budynki usługowe będą stanowiły barierę dla rozprzestrzeniania się hałasu emitowanego przez pojazdy poruszające się tą drogą dla dalej położonych zabudowań o funkcji mieszkaniowej (będzie stanowiła bufor pomiędzy uczęszczaną ulicą a terenami zabudowy mieszkaniowej),
- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, a także ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów oraz geometrii dachów, o parametrach podobnych do tych, które występują w otoczeniu przedmiotowego planu, pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w istniejący krajobraz tej części miasta,
- wprowadzenie ustaleń z zakresu lokalizacji, parametrów i formy: ogrodzeń oraz nośników reklamowych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez utrzymanie i planowany rozwój obecnie

kształtującej się funkcji usługowej obszaru oraz dostosowanie parametrów zabudowy terenu objętego planem do tych występujących w jego otoczeniu. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji i pochyłych dachów budynków, planując gabaryty zabudowy korespondujące z istniejącą zabudową położoną na terenie opracowania i w jego otoczeniu, a także ustalając zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji. Ponadto plan wprowadza ograniczenia dotyczące estetyki ogrodzeń (np. zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych), jak również ustala reguły sytuowania nośników reklamowych, w tym ograniczenie w ich lokalizacji oraz ich maksymalne gabaryty. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór przestrzeni.

W obrębie granic planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych, w tym podlegające ochronie na podstawie *ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W Studium zaś nie wyznaczono na tym obszarze, wymagających kształtowania walorów krajobrazu, przestrzeni publicznych.

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - m.in. poprzez: wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu *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*, ustalenia dotyczące jakości wód, w tym zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach wykonawczych do *ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne* oraz *ustawy 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, ustalenia dotyczące jakości klimatu akustycznego poprzez określenie obowiązku traktowania terenów UUM jako: „terenów mieszkaniowo-usługowych” w rozumieniu *ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska*, ochronę istniejących drzew poprzez nakaz zachowania istniejących drzew, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew niezbędnych do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, także drzew dla których nie wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obrębie planu nie występują grunty rolne i leśne, jak również obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzony plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu 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** – poprzez ustalenie m.in.: ochrony klimatu akustycznego (j.w.); zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego i odprowadzanie ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacyjne, zaopatrzenia w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z nakazem stosowania niskoemisyjnych czynników grzewczych, w tym gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju opałowego lekkiego, energii elektrycznej oraz energii ze źródeł odnawialnych za wyjątkiem energii wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji, oraz energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególny sposób zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów typu drewniana zwarta zabudowa czy las.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane podobnie jak wymagania ochrony środowiska w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy

wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących osób niepełnosprawnych, gdyż obowiązujące przepisy 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** – poprzez ustalenia wskazujące sytuowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących terenów zwartej zabudowy, a także w obszarze wyposażonym w przewody infrastruktury technicznej (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownictwa, telekomunikacji) oraz z dostępem do drogi publicznej, co powoduje, iż nie przewiduje się nakładów finansowych związanych z realizacją planu w przestrzeni.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było również analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

- 6) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji terenu, w tym zgodnej z rodzajem prowadzonej działalności (ustalenia planu adaptują istniejącą zabudowę znajdującą się na przedmiotowym terenie, a w zapisie planu uwzględniono wszelkie wnioski i uwagi, które wpłynęły od właścicieli gruntu). Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem terenach.

- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez planowane zastąpienie dotychczasowych przepisów prawa miejscowego dotyczących przedmiotowego terenu w kierunku przeznaczenia terenu zgodnego z oczekiwaniami właścicieli gruntów oraz lokalnej społeczności (wyrażonej we wniosku i uwagach do planu). Planowane wyznaczenie terenu o przeznaczeniu m.in. pod zabudowę usługową z dopuszczoną funkcją mieszkaniową, będzie służyło zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców tego rejonu miasta w zakresie usług takich jak handel, gastronomia, kultura, zakwaterowanie turystyczne, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, itp. Zaplanowanie fragmentu drogi publicznej zapewni możliwość pełnego wykorzystania komunikacyjnego (dla ruchu kołowego, w tym rowerowego, oraz pieszego) przylegającej do planu drogi – ulicy 11 Listopada.

- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej zawarte w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu dla terenów UUM wskazujące m.in. obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne znajdujące się poza obszarem planu, a także wyznaczony planem teren fragmentu drogi publicznej klasy zbiorczej oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zawarte w § 9 ww. planu wskazujące m.in. na nakaz obsługi obiektów budowlanych z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownicze, a także łączności. Ustalono możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczono przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.

- 9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 23.11.2015 r., na stronie www.eostroleka.pl informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „11 Listopada” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 17.12.2015 r. i organie rozpatrującym wnioski,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone ogłoszeniem w dniu 12 sierpnia 2016 r. na stronie www.eostroleka.pl

informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 24 sierpnia do 28 września 2016 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również 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 realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa w pkt I.1.9) niniejszego uzasadnienia. Do planu miejscowego zostały złożone dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta. W wyniku uwzględnienia powyższych uwag projekt planu został poprawiony. Wprowadzone zmiany nie spowodowały konieczności ponowienia procedury (jedna z uwag dotyczyła działek gruntu jednostki organizacyjnej składającej uwagę i jej uwzględnienie nie wpłynęło na sposób użytkowania i możliwość zagospodarowania działek sąsiednich, druga zaś uwaga dotyczyła uwzględnienia przepisów prawa powszechnego obecnie obowiązujących).

11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z komunalnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z ujęcia wód podziemnych „Kurpiowska”. 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. wyniósł poniżej 15%. Planowane zagospodarowanie nie spowoduje istotnego zwiększenia poboru wody w stosunku do tego, które zaistniałoby na tym terenie w przypadku realizacji obecnego prawa miejscowego (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową).

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach wykonawczych do *ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne* oraz *ustawy 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: sanitarnych poprzez przewody kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków, technologicznych - ustalono oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustaw j.w., opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami do ustaw j.w.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono na zgodny z Planem gospodarki odpadami a także ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

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 – brak wartości wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach projektu planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów

komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

3. Ustalając przeznaczenia terenu objętego planem wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że stosunkowo nieduża zmiana sposobu przeznaczenia przedmiotowego terenu z planowanych w obowiązującym prawie miejscowym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową na tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, będzie miała stosunkowo nieduże skutki w ww. zakresie. Wg danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż niniejszy plan nie spowoduje zwiększenia wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg. Wg danych z prognozy oddziaływania na środowisko omawiany teren jest korzystny dla lokalizacji zabudowy usługowej m.in. ze względu na budowę geologiczną, a także jakość środowiska (brak przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, większości zanieczyszczeń atmosferycznych). Jego realizacja nie przyczyni się również do pogorszenia tego stanu, w tym nie jest on położony w obrębie obszarów szczególnie istotnych dla funkcjonowania środowiska - obszarów ochrony przyrody, czy lokalnych korytarzy ekologicznych (biologicznych, klimatycznych, hydrologicznych). Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu. Wynika to z faktu, iż na przedmiotowym terenie obecnie zrealizowane są obiekty o funkcji usługowej i mieszkaniowej, jak również w otoczeniu tego terenu występują obie te funkcje, które wzajemnie się dopełniają. A zatem planowana zabudowa usługowa (nieuciążliwa, służąca zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców) i dopuszczona funkcja mieszkaniowa będą w sposób harmonijny uzupełniać istniejące już tereny o tych samych funkcjach.

Spółeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. Po podaniu do publicznej wiadomości informacji o możliwości składania wniosków i uwag, wpłynął jeden wniosek i dwie uwagi dotyczące projektu planu. Wszystkie wnioski i uwagi do planu zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta i uwzględnione w projekcie planu.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie przewiduje się lokalizowania nowej zabudowy w stosunku do tej, która została zaplanowana w dotychczas obowiązującym akcie prawa miejscowego, a także częściowo już zrealizowana. W sporządzanym planie miejscowym planowana jest modyfikacja funkcji planowanej zabudowy z wyznaczonych w obecnym prawie miejscowym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej w formie lokali wbudowanych/dobudowanych do budynku mieszkaniowego lub budynków wolnostojących, na tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w formie lokali wbudowanych do budynku usługowego lub budynków wolnostojących. Obszar planu położony jest w większości w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanej przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym realizacja niniejszego planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego i wprowadzenia nowych tras dla publicznego transportu zbiorowego, a także nie będzie skutkowała koniecznością realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Teren planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogi publiczne znajdujące się poza jego granicami. W obrębie planu zaplanowano niewielkie poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej znajdującej się poza granicami planu, ze względu na planowaną budowę drogi rowerowej w tej części miasta. Po wykonaniu tego poszerzenia wszystkie drogi znajdujące się w otoczeniu planu będą spełniały warunki do kształtowania komunikacji pieszej i rowerowej.

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 uwzględnienia aktualnych potrzeb społeczności lokalnej, które uległy zmianie od czasu uchwalenia dotychczasowego prawa miejscowego obowiązującego w tym rejonie miasta (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płn. - 11 Listopada” w Ostrołęce przyjęty Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r.).

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, oszacowany bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu miejscowego wyniesie w perspektywie 10 lat ok. 157 tys. zł dochodów (tj. średnio ok. 16 tys. zł dochodów rocznie). Świadczy to, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest jak najbardziej uzasadniona ekonomicznie.

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. Będzie zaś generowała zyski dla budżetu miasta z podatku od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a 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 „11 Listopada” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 *ustawy jw.*

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na terenie miasta Ostrołęka objętym planem oraz odpowiada aktualnym zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców tej części miasta.