

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Ulmów” 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 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 89/XIV/2015 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ulmów” 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ulmów” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje działki o nr ewid. 52033/6, 52048/2, 52049/2, 52050/6, znajdujące się przy ulicy Rodziny Ulmów.

§ 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.

1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach,
 - 5) symbol przeznaczenia terenu.
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 terenu określające ich przeznaczenie,
 - 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) **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, ujęć i stacji uzdatniania wód,
 - 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludzkości, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
 - 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
 - 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków, z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy, gzymsów, okapów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).
 - 11) **pierzei zabudowy** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy.
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 oznaczonych na rysunku planu symbolem:
- 1) **1-MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.
 - 2) **1-KUZ** – teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej.

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 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 wykroczać 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 MW/U przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
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 udział 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.

§ 8.

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.

§ 9.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:
 - 1) sytuowania nowych budynków zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - 2) stosowania zasad o których mowa w rozdziale 3 ,
 - 3) harmonijnego wkomponowania nowych elementów małej architektury w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
 - 4) stosowania rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych,

§ 10.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 0,65 powierzchni dla każdej pojedynczej działki budowlanej.

2. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej pojedynczej działki budowlanej wynoszący 1,0.
3. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej pojedynczej działki budowlanej wynoszący 4,0.
4. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni każdej pojedynczej działki budowlanej – 5%.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 16,0 m, nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych.
6. W zakresie geometrii dachu ustala się dachy płaskie.
7. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - 2) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 3) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni sprzedaży;
 - 4) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenu inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek,
 - 5) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów naziemnych lub w formie parkingów podziemnych, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być realizowana w formie naziemnej i w odległości nie większej niż 50 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
8. Budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
9. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków.

§ 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.
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 – 700 m²,
 - 2) minimalna szerokości frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 16 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 50° - 130°.
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.

Nie wprowadza się ustaleń – ze względu na brak potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

§ 14.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga dojazdowa zlokalizowana na działkach ozn. nr geod. 52051/5 i 52050/5, znajdująca się poza obszarem planu.
2. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z ulicy Goworowskiej i ulicy Rodziny Ulmów.
3. Ustala się realizację maksymalnie trzech zjazdów z działek wymienionych w ust. 1, prowadzących do parkingów podziemnych.
4. Dojazdy i dojścia do budynków należy realizować jako tereny utwardzone.
5. Dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych jak terenów pokrytych ażurową ekokostką.
6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1-KUZ stanowi poszerzenie pasa drogowego ulicy Goworowskiej, znajdującej się poza granicami planu.
7. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 - KUZ.
8. 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, zlokalizowanego poza granicami planu,
 - 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
3. W zakresie oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych - do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, zlokalizowane poza granicami planu,
 - 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przewody kanalizacji deszczowej, zlokalizowane poza granicami planu,
 - 3) 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, zlokalizowanej poza granicami planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci gazowej, zlokalizowanej poza granicami planu.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej poza granicami planu lub z lokalnych kotłowni gazowych.
8. 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 30 %.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-MW/U:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, w zabudowie śródmiejskiej, to jest: budynki wielorodzinne z wbudowanymi usługami, wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i nad dziećmi.
3. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: zakłady pogrzebowe, obsługi komunikacji samochodowej, obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego, szpitale.
4. Budynki należy realizować w formie zwartej zabudowy (pierzeli).
5. Projektowane budynki muszą być spójne w zakresie wysokości oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu oraz elewacji.
6. Parter każdego z budynków należy przeznaczyć w całości lub w części pod usługi.
7. Nakazuje się realizację części mieszkalnych budynków tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali usługowych oraz nie przejściowe przez lokale usługowe.
8. Uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń usługowych nie może wykroczać poza granice własności.
9. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy, usytuowanie kalenicy oraz pozostałe zasady kształtowania działek i zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 niniejszej uchwały,

- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia wynikające z §9 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia wynikające z §7 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie zasad kształtowania systemów komunikacji obowiązują ustalenia wynikające z § 14 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie zasad kształtowania infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia wynikające z § 15 niniejszej uchwały.

§ 19.

Dla jednostki terenowej 1-KUZ:

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren przeznaczony pod drogę publiczną - ulicę zbiorczą.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1-KUZ dozwolona jest lokalizacja:
 - 1) zieleni,
 - 2) urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
 - 3) ścieżek rowerowych i pieszych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 21.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Północ - Goworowska”, uchwalonego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 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 "ULMÓW" W OSTROŁĘCE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI



— granica terenu objętego planem

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MU tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- UU tereny zabudowy usługowej
- ZP tereny zieleni publicznej urządzonej
- tereny ważniejszych ulic układu obsługującego (lokalne i dojazdowe)

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- schemat tras ważniejszych ścieżek rowerowych - zasady powiązań

SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA

- tereny zabudowy usługowej, wyłącznie w obrębie których wyznacza się lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000m² - obiekty te mogą mieć w szczególności charakter galerii - zespołu sklepów oraz hal wielobranżowych

WAŻNIEJSZE ELEMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- + rejonny najważniejszych przestrzeni publicznych

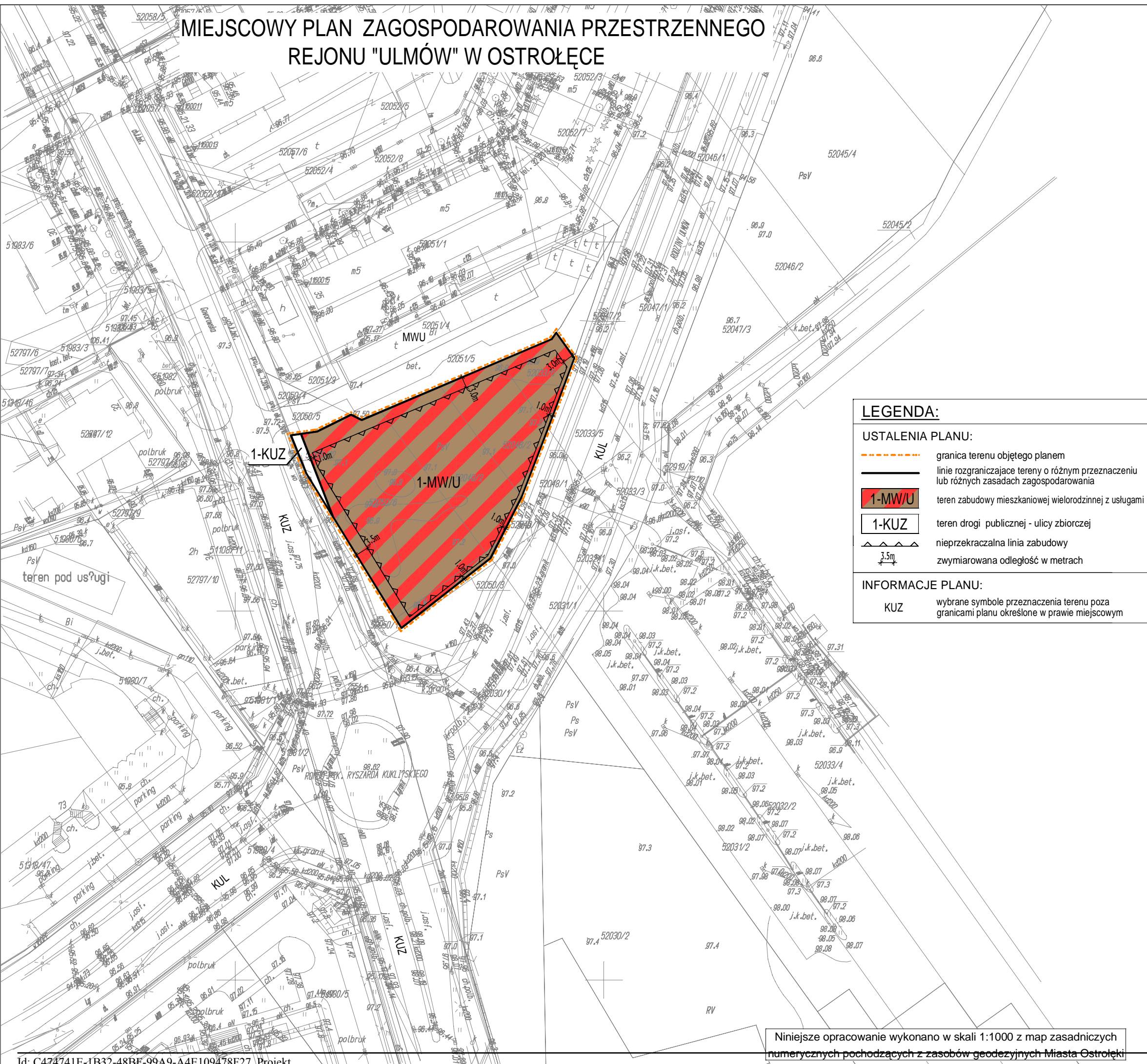
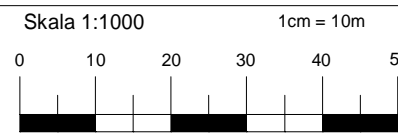
LEGENDA:

USTALENIENIA PLANU:

- granica terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- 1-KUZ teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowana odległość w metrach

INFORMACJE PLANU:

- KUZ wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym



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

Branża	URBANISTYKA	RADECKA 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) 691 1985
Inwestor	URZĄD MIASTA W OSTROŁĘCE		
Nazwa opracowania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "ULMÓW" 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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2016 r.

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ulmów” 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.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2016 r.

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

**ROZSTRZYGNIECIE 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 „Ulmów” w Ostrołęce

Do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ulmów” w Ostrołęce przystąpiono na podstawie uchwały Nr 89/XIV/2015 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ulmów” 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 oraz pod tereny komunikacji.

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 uwzględnia 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez:

- określenie linii rozgraniczających i przeznaczenia terenów,
- wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu i odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. przede wszystkim zaplanowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w otoczeniu istniejących i planowanych w obowiązujących aktach prawa miejscowego, terenów zabudowy wielorodzinnej, terenów usług i dróg publicznych; takie rozmieszczenie funkcji nie będzie powodowało konfliktów społecznych oraz zapewni spójność kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem formy zabudowy na terenach sąsiednich.
- wprowadzenie szeregu parametrów i wskaźników urbanistycznych.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – walory architektoniczne obiektów realizowanych w granicach planu są regulowane w planie poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania części powierzchni biologicznie czynnej na działkach

budowlanych, w obrębie których 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, w rozumieniu przepisów odrębnych (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 i 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** – stwierdzono, że na obszarze planu nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Ustalono m.in.: nakaz zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego, odpowiednią kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, 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.

Dodatkowo w planie określono zasady parkowania, w tym dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

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. Prognoza dochodów z tytułu realizacji ustaleń planu znacznie przewyższa wydatki związane z realizacją ustaleń planu i kosztem sporządzenia tego 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 terenu pod drogę publiczną - ulicę zbiorczą, na której dozwolona jest lokalizacja: zieleni, urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych.
- 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, odprowadzanie ścieków 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 14.03.2016 r. na stronie www.eostroleka.pl informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ulmów” w Ostrołęce oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do 15.04.2016 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, 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 i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

poprzez przewody kanalizacji deszczowej.

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. 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 zmiany przeznaczenia terenu polegającej na określeniu wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Intencją tych przekształceń była poprawa warunków funkcjonowania terenu.

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. Jedynymi kosztami związanymi z miejscowym planem jest przygotowanie materiałów geodezyjnych i sporządzenie planu oraz wykup terenu i realizacja inwestycji na niewielkim terenie drogi publicznej 1-KUZ. Przewidywane koszty związane z uchwaleniem planu stanowią znikomy procent w wydatkach budżetowych Miasta Ostrołęki. Należy także zwrócić uwagę na znaczny wzrost wpływów z podatku od nieruchomości, w miarę

sukcesywnego postępu zainwestowania terenu. Wpływy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne gminy znacznie przewyższą dochody związane z uchwaleniem i realizacją ustaleń planu.

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 „Ulmów” w Ostrołęce, zgodnie z art. 20 ust.1 i w związku z art. 27 ww ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Ulmów” 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.