

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Koszarowa” 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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku uchwałą Nr 649/LXV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 września 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjętym uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010r., zmienionego uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r. oraz uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce, zwany dalej planem, obejmujący części działek nr ewid. 30626, 30638, 30202 i 20201/2.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 – stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie 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.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący graficzny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obecnym stanie** – należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;

- 6) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub grupę budynków;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
- 9) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich określonym przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;
- 10) **liniach zabudowy - nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, która określa minimalną dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany realizowanego budynku od linii granicznej ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m;
- 11) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów;
- 12) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° – 45° ;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 10° ; za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do 15° , o ile ma on ściankę zasłaniającą spadek połaci;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty służące prowadzeniu szeroko rozumianej działalności usługowej, niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, która może odbywać się w budynkach o funkcji usługowej, w pomieszczeniach wbudowanych w budynki o innej funkcji lub na działkach, tj. bez korzystania z pomieszczeń w budynkach – z wykluczeniem: a) inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2 , c) zakładów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, d) stacji benzynowych i oleju napędowego, e) obiektów handlu hurtowego wymagających magazynów o powierzchni użytkowej większej niż 150 m^2 , f) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych o powierzchni większej niż 100 m^2 , g) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
 - 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust.2, oraz porządkowe jednostki terenowej;
 - 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
 - 4) oznaczenia wymiarów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:

- 1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym;
 - 3) ustala się, że udział funkcji realizowanych na działce jako przeznaczenie dopuszczalne, o którym mowa w pkt 2, nie może stanowić więcej niż 40% łącznej powierzchni całkowitej budynków na tej działce oraz 40% terenu tej działki.
2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów oraz ich oznaczenie literowe (symbol przeznaczenia):
- 1) **U/MW** – usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) **UK** – usługi kultu religijnego;
 - 3) **UO** – usługi oświaty;
 - 4) **KUD** – droga publiczna o klasie drogi dojazdowej.
3. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone symbolem: UO i KUD, o których mowa w ust. 2, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

§ 5.

1. Ustala zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych planu przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:
 - 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
 - 2) minimalną wielkość działki możliwej do zabudowy;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 4) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
 - 1) ustala się linie zabudowy – nieprzekraczalne w rozumieniu § 2 pkt 10, wyznaczone na rysunku planu,
 - 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków oraz innych budowli podziemnych, które nie są wyniesione ponad poziom terenu, np. parkingów podziemnych,
 - 3) w przypadku docieplania istniejących budynków dopuszcza się wysunięcie warstw ocieplających i wykończeniowych ścian poza wyznaczone linie zabudowy,
 - 4) poza wyznaczone linie zabudowy - nieprzekraczalne – dopuszcza się wysunięcie takich elementów wejściowych budynków jak ganek, weranda, taras, o ile ich powierzchnia nie przekracza 10 m² oraz jeśli ustalenia dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej,
 - 5) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy tych części istniejących budynków, które są wysunięte poza wyznaczone w planie linie zabudowy, o ile w ustaleniach dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.
3. Ustala się, że działka gruntu znajdująca się w obrębie jednostki terenowej przeznaczonej pod zabudowę, może być uznana za działkę budowlaną, jeżeli – po uwzględnieniu ewentualnego poszerzenia ulicy wynikającego z ustalonej w planie linii rozgraniczającej – spełnia następujące warunki:
 - 1) działka posiada powierzchnię co najmniej równą minimalnej wielkości działki możliwej do przeznaczenia pod zabudowę, ustalonej dla konkretnej jednostki terenowej;
 - 2) minimalna szerokość działki – 10 m;
 - 3) działka przeznaczana pod zabudowę musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

4. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:

- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych materiałów budowlanych takich jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o których mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;
- 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwieni, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G60Y (włącznie) do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);
- 3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.

5. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych (sąsiadujących z obszarem objętym planem) i publicznych ciągów pieszych:

- 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,20 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
 - b) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory,
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - d) odległość ogrodzenia od istniejących gazociągów nie może być mniejsza niż 0,5m.

6. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno – plastycznych wyłącznie w formie: szyldu, reklamy świetlnej lub podświetlanej i słupa ogłoszeniowego;
- 2) powierzchnia ekspozycyjna reklam i znaków informacyjno – plastycznych nie może być większa niż 5 m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
- 3) reklamy świetlne i podświetlane nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiednich budynków oraz powodować oślnienia przechodniów i użytkowników jezdni;
- 4) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy, itp.;
- 5) odległość reklam i znaków od znaków drogowych oraz innych obiektów i urządzeń drogowych regulują przepisy odrębne;
- 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na drzewach i w odległości mniejszej niż 10 m od drzew oraz zabytków.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest ochrona standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne (realizacja infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości).
2. Dla poszczególnych jednostek terenowych ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej pojedynczej działce.
3. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej.
4. Ustala się, że działalność obiektów usługowych nie może powodować przekraczania obowiązujących – zgodnie z przepisami odrębnymi - standardów jakości środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów oraz hałasu, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem podlegających ochronie akustycznej terenów istniejącej zabudowy oraz obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej w nowopowstających budynkach mieszkalnych, a także w budynkach usługowych, szczególnie w budynkach związanych z przebywaniem dużych grup pracowników lub klientów, przy czym ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska:
 - 1) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW, należy traktować jako „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe”;
 - 2) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO, należy traktować jako „tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 7.

W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne w miarę potrzeb przebudowane i rozbudowane oraz sieć rozdzielczą.
2. Ustala się utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych – od zasady tej można odstąpić, jeśli w pasie drogowym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym średnica przewodu rozbiórczego, z którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, nie może być mniejsza niż 80 mm.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków, przy czym w systemie grawitacyjnym średnica kanału sanitarnego, do którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, nie może być mniejsza niż 200 mm.
5. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, przy czym ścieki opadowe z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być odprowadzane tylko po ich podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych – po realizacji miejskiej kanalizacji deszczowej podczyszczone ścieki z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic mogą być wprowadzane do kolektorów deszczowych.
6. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia nie może być mniejsza niż 32 mm.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z sieci elektroenergetycznej, przy czym w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się każdy typ stacji – słupową, kontenerową, wbudowaną w budynek itd.
8. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej i elektroenergetycznej oraz z sieci ciepłej - po docelowej realizacji tej sieci - a wspomagająco także z niekonwencjonalnych źródeł energii.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
- 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;
- 3) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej poprzez dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.

10. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne z zakresu techniczno-budowlanego i dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wynikające z nich przepisy szczególne, przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami.

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem nie istnieje potrzeba ustalenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wnioski zainteresowanych właścicieli nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 300 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30^{0±} 150⁰.

§ 9.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ani też obiekty i tereny wymagające ochrony w tym zakresie.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują takie tereny lub obiekty, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie zachodzi potrzeba ustalania sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem sytuacji o jakiej mowa w Rozdziale 2 w § 10 ust. 8 i w § 11 ust. 19.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

§ 10.

Dla jednostki terenowej 1A.U/MW:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi i zabudowa mieszkaniowa – w formie uzupełnienia zagospodarowania na terenie sąsiadującym od strony zachodniej.
2. Ustala się zakaz budowy budynków – dopuszcza się realizację budowl i obiektów małej architektury oraz urządzeń, służących uzupełnieniu zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1, pod następującymi warunkami:
 - 1) powierzchnia w poziomie terenu – do 5 m²;
 - 2) wysokość – do 5 m n.p.t.
 - 3) zakomponowanie co najmniej 80% terenu jednostki jako jednorodnej kompozycji przestrzennej w postaci posadzki z obiektami małej architektury lub budowlami, służącymi celom estetycznym i kulturowym.

3. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
4. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
5. Zakazuje się realizacji reklam i znaków informacyjno – plastycznych.
6. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
7. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Koszarowej.
8. Dopuszcza się, na okres jednego sezonu tymczasowe zagospodarowania i zainwestowanie terenu służące organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu.
9. Innych wymagań – w tym dotyczących parametrów działki budowlanej, linii zabudowy i wskaźników zabudowy i zagospodarowania – nie ustala się ze względu uzupełniający charakter terenu.

§ 11.

Dla jednostki terenowej 1A.UK i 1B.UK:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultu religijnego – w formie uzupełnienia zagospodarowania na terenie sąsiadującym od strony północnej.
2. Ustala się zakaz budowy budynków – dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury oraz urządzeń pod następującymi warunkami:
 - 4) powierzchnia w poziomie terenu – do 5 m²;
 - 5) wysokość – do 5 m n.p.t.
3. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
4. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.
5. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej 1A.UK ma się odbywać z ul. Koszarowej, a jednostki terenowej 1B.UK – z ul. Batalionu Czwartaków.
7. Innych wymagań – w tym dotyczących parametrów działki budowlanej, linii zabudowy i wskaźników zabudowy i zagospodarowania – nie ustala się ze względu uzupełniający charakter terenu oraz wielkość jednostki terenowej.

§ 12.

Dla jednostki terenowej 2A.UO:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty – w formie uzupełnienia zagospodarowania na terenie sąsiadującym od strony południowej.
2. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym jednostki terenowej mogą być usługi, realizowane w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach.
3. Ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, ma wynosić 300 m².
4. Ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5 ust. 2, wyznaczone na rysunku planu.
5. Ustala się możliwość realizacji budynków w układzie wolnostojącym lub jako dobudowanych do innych budynków.
6. Zakazuje się realizacji wolnostojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garażowych.
7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, ale nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne w tym najwyższa jako poddasze użytkowe.
8. Ustala się obowiązek zastosowania w budynkach dachu płaskiego oraz wyklucza się wykonanie pokrycia dachowego ze słomy i trzciny.
9. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.

10. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 1,5.
11. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,05.
12. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 30%.
13. Ustala się następujące warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
 - 2) ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, 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 10 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
14. W zakresie warunków, jakie mają spełniać działki budowlane, obowiązują także ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
15. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
16. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.
17. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
18. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Batalionu Czwartaków, wspomagająco – również z ul. Koszarowej.
19. Dopuszcza się, na okres jednego sezonu tymczasowe zagospodarowania i zainwestowanie terenu służące organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu.

§ 13.

Dla jednostki terenowej 1A.KUD:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna o klasie drogi dojazdowej.
2. Ustala się, że teren jednostki stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej – ul. Koszarowej – ulicy, która ma klasę drogi dojazdowej nadaną również na podstawie ustaleń zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice” i będzie zgodnie z tym planem realizowana w powiązaniu z wyznaczonym w niniejszym planie uzupełnieniem.
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń drogowych oraz obiektów i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
4. Ustala się, że przeznaczenie terenu KUD stanowi przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

Rozdział 3.

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 14.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wynosi ona 5%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15.

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice”, uchwalonej uchwałą Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621).

§ 16.

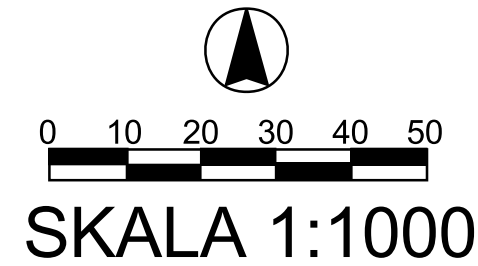
Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostrołęki.

§ 17.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "KOSZAROWA" W OSTROŁĘCE

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Miasta Ostrołęki z dnia



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI

uchwalonego uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r.

zmienionego:
uchwałą Nr 294/XXVII/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.



GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Adelina Reńska	
ZESPÓŁ AUTORSKI: mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski mgr inż. Bartłomiej Owczarek	
KIEROWNIK PRACOWNI URBANISTYCZNEJ: mgr inż. arch. Jerzy Reński	
	rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia 2016 r. do 24 sierpnia 2016 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 22 sierpnia 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 7 września 2016 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2016 r.

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

1. Rodzaj inwestycji:

Na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce nie przewiduje się nowych realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm. i ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.).

2. Zasady nabycia i urządzenia przez Miasto Ostrołęka terenów przeznaczonych na cele publiczne:

Nie przewiduje się ww. terenów.

3. Zasady finansowania:

Prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu wykazała, że wobec ustaleń obowiązującego na tym terenie planu p.n. zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice”, uchwalonego uchwałą Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621) i stanu formalno-prawnego tego terenu, uchwalany nowy plan nie będzie miał skutków finansowych w postaci nw. kosztów i dochodów:

- nie zachodzą koszty związane z wykupem terenu, jego zagospodarowaniem, realizacją dróg i infrastruktury;
- nie ma podstaw do naliczenia żadnych opłat mogących zasilić budżet Miasta.

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” został sporządzony na podstawie uchwały Nr 649/LXV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 września 2014 r. 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 ze zm.) i 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 nienaruszający polityki przestrzennej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki, przyjętym uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., 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 Studium obszar przedmiotowego planu położony jest w obrębie terenów zabudowy usługowej – UU i mieszkaniowo-usługowej - MU, obecnie zagospodarowanych częściowo jako usługi oświaty i częściowo jako usługi kultu religijnego.

Zgodnie ze Studium szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów są przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Teren przygotowywanego projektu planu rejonu „Koszarowa” znajduje się na obszarze, na którym obowiązuje teraz plan miejscowy p.n. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice”, uchwalony uchwałą Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 80 poz. 2621).

W tym planie teren przedmiotowego opracowania rejonu „Koszarowa”, stanowiący pas gruntu na pograniczy terenów dwóch istniejących obiektów (terenu szkolnego i terenu kościelnego), został przeznaczony pod drogę publiczną o klasie ulicy dojazdowej, łączącą dwie istniejące ulice: Batalionu Czwartaków i Koszarową oraz pod włączenie ul. Koszarowej do ulicy głównej (drogi krajowej) – ul. I Armii Wojska Polskiego.

Obecnie potrzeba przeprowadzenia takiej nowej ulicy z uwagi na przyjętą inną organizację ruchu na drodze krajowej i inny sposób obsługi terenów do niej przyległych. Władze miasta uznały więc za zasadne uaktualnienie ustaleń planistycznych na tym fragmencie obszaru planu – poprzez rezygnację z wyznaczania pasa terenu dla ww. ulicy i rezygnację z powiązania ul. Koszarowej z ul. I Armii Wojska Polskiego, zaś włączenie tego pasa terenu odpowiednio do przylegających doń terenów usług: terenu UK – usług kultu religijnego i terenu UO – usług oświaty oraz - na zamknięciu ul. Koszarowej - do terenu U/MW – usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Fragment terenu pozostaje drogą publiczną – KUD (istniejącą).

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 2400 m².

Nowej zabudowy (spowodowanej uchwaleniem planu) praktycznie nie będzie.

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 ze zm.).

Stwierdza się, że ustalenia projektu planu miejscowego rejonu „Koszarowa” stanowią de facto podtrzymanie ustaleń obowiązujących na terenach przyległych, o których była mowa wyżej. Należy jednak podkreślić, że następuje to po przeprowadzeniu ich weryfikacji pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i spójności z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej miasta, a także niesprzeczności z obecnym stanem zagospodarowania i użytkowania terenów w obszarze planu i w jego otoczeniu.

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 zostały uwzględnione:

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

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji sprawiające, że zaplanowane przeznaczenie terenu nie będzie powodowało konfliktów społecznych, ponieważ uzupełnia istniejącą zabudowę o tożsamy funkcjach, położoną w otoczeniu terenu objętego przedmiotowym planem,
- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych, takich jak wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna itp., a także ustalenie kolorystyki elewacji budynków, dachów, a także geometrii dachów, o parametrach podobnych do tych, które występują w otoczeniu terenu objętego przedmiotowym planem, co pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w istniejący krajobraz tej części miasta,
- wprowadzenie ustaleń z zakresu usytuowania, parametrów i formy ogrodzeń oraz nośników reklamowych.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez utrzymanie i rozwój obecnej funkcji obszaru oraz dostosowanie parametrów zabudowy terenu objętego planem do funkcji cech występujących w jego otoczeniu. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych akcentów przestrzennych, ustalając m.in. odpowiednie kształtowanie dachów budynków i stonowaną kolorystykę elewacji, a także planując gabaryty zabudowy korespondujące z istniejącą zabudową położoną na terenie opracowania i w jego otoczeniu. Ponadto plan wprowadza ograniczenia dotyczące estetyki ogrodzeń (np. zakaz stosowania w ogrodzeniach przeszł 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 planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych podlegające ochronie, w Studium zaś nie wyznaczono przestrzeni ogólnodostępnych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

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 przepisów odrębnych), 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 odrębnych, a także ustalenia dotyczące jakości klimatu akustycznego - zgodnie z ustawą z dn. 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

W obrębie planu nie występują grunty leśne ani rolne.

W obrębie planu nie występują również obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez ustalenia sporządzonego planu miejscowego było analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Stwierdzono w niej 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 odprowadzania ścieków bytowych poprzez przewody kanalizacyjne do miejskiej oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w energię ciepłą obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej i elektroenergetycznej oraz z sieci ciepłej - po docelowej realizacji tej sieci - a wspomagająco także z niekonwencjonalnych źródeł energii.

Na terenie objętym planem nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami, gdyż teren ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególny sposób narażony na niebezpieczeństwo pożarów, ponieważ brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów.

Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia ludzi poprzez ustalenia sporządzonego planu miejscowego zostało przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Nie stwierdzono możliwości istotnego negatywnego oddziaływania 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 ułatwień dla 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, wyczerpują powyższą problematykę i nie powodują konieczności uzupełniania jej w planie.

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia prowadzące do sytuowania nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących terenów zwartej zabudowy, a także w obszarze wyposażonym w sposób dostateczny w przewody infrastruktury technicznej (wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe) oraz z dostępem do drogi publicznej, co powoduje, iż nie przewiduje się nakładów finansowych związanych z realizacją planu.

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było również analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń przewidzianych w planie miejscowym jest ekonomicznie racjonalna.

- 6) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji, w tym zgodnej z rodzajem prowadzonej działalności. W ustaleniach planu adaptowane jest istniejące zainwestowanie znajdujące się na przedmiotowym terenie, a do planu nie wpłynęły uwagi od właścicieli gruntów, niezadowolonych z przyjętych w planie rozwiązań. Ustalenia planu nie spowodują również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiednich.

- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez planowane zastąpienie określonych dotychczasowych przepisów prawa miejscowego dotyczących przedmiotowego terenu przepisami zgodnymi z oczekiwaniami właścicieli gruntów oraz lokalnej społeczności. Planowane przeznaczenie terenu pod usługi będzie służyło zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców otaczającego rejonu miasta, przede wszystkim w zakresie oświaty i kultu religijnego.

- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące sposobu obsługi komunikacyjnej terenu przedmiotowego planu miejscowego (obejmujące również drogi publiczne znajdujące się poza obszarem tego planu) oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy infrastruktury technicznej, w tym nakaz obsługi obiektów budowlanych z miejskich systemów

infrastruktury - poprzez istniejące i projektowane urządzenia i przewody wszystkich mediów, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownictwa i łączności.

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

- zamieszczenie ogłoszenia w BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostrołęki www.eostroleka.pl, a także na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz w prasie lokalnej, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa”, o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie wyznaczonym, a także o sposobie rozpatrzenia wniosków,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego, poprzedzone ogłoszeniem w BIP, na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostrołęki www.eostroleka.pl i w miejscach – jak poprzednio – informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag do tych dokumentów w określonym terminie, a ponadto o miejscu i dacie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a na końcu o tym, w jaki sposób rozpatrywane będą 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa w poprzednim punkcie niniejszego uzasadnienia. Ani do planu miejscowego, ani do prognozy nie zgłoszono uwag, które wymagałyby rozpatrzenia i ewentualnego uwzględnienia, a tym bardziej nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania bądź wykładania projektu planu do publicznego wglądu.

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”, znajdującego się na terenie miasta poza obszarem objętym planem. Według analiz zasobność wód podziemnych na terenie miasta nie ogranicza rozwoju miasta. Stopień wykorzystania wód podziemnych w 2012 r. wynosił poniżej 15%. Zmiana ustaleń planistycznych w przedmiotowym planie w stosunku do planu dotychczas obowiązującego nie powoduje zwiększenia poboru wody.

W zakresie jakości wody w sporządzonym planie ustalono ochronę wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych. Wprowadzono także ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej i ich oczyszczania w oczyszczalni komunalnej, zarówno ścieków sanitarnych, jak i technologicznych. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustalono w pierwszym etapie do gruntu, a docelowo do przewodów miejskiej kanalizacji deszczowej, po jej realizacji, z tym że wody opadowe z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów mogą być odprowadzane tylko po

ich podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, w zakresie którego obowiązują obecnie przepisy odrębne, a przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami w mieście, jak również stosowne uchwały Rady Miasta, przyjęte w celu utrzymania czystości i porządku.

2. W sporządzonym planie 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 tego rodzaju wartości wymagających ochrony;

2) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażonych stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, potwierdzony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach terenu objętego projektem planu nie ma: terenów zamkniętych, wymagających wyznaczenia 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 wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że niewielka zmiana obecnie obowiązujących ustaleń planistycznych zawarta w sporządzonym planie praktycznie nie będzie miała żadnych istotnych skutków w analizowanym zakresie. Z danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż sporządzony plan nie spowoduje zwiększenia wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg.

Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko omawiany teren jest korzystny dla nowych inwestycji, przede wszystkim ze względu na jakość środowiska – brak przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, większości zanieczyszczeń atmosferycznych. Ponadto 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 przedmiotowy teren już obecnie w większości służy funkcji usługowej, zaś w otoczeniu tego terenu występują funkcje mieszkaniowa i usługowa, które wzajemnie się dopełniają. A zatem planowane zmiany będą w sposób harmonijny uzupełniać funkcje już istniejące.

Do sporządzanego planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi społeczności lokalnej, w związku z powyższym nie przeprowadzano takiej analizy.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie przewiduje się lokalizowania nowego rodzaju zabudowy w stosunku do tej, która została zaplanowana i zrealizowana zgodnie z dotychczas obowiązującym planem. W sporządzonym planie przewidziana jest jedynie modyfikacja niektórych parametrów istniejącego zainwestowania. Teren planu położony jest w zabudowanym rejonie miasta, o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, z wytyczonym układem dróg

oraz obsługiwanym 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 skutkowałą koniecznością realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Obszar planu obejmuje teren zabudowy usługowej, z jej bezpośrednim zapleczem w postaci zieleni, chodników i parkingów, zaś tereny publicznej obsługi komunikacyjnej, w tym pieszej i rowerowej, oprócz północnego zakończenia ul. Koszarowej (1A.KUD) są położone poza jego granicami. W otoczeniu przedmiotowego terenu są one wyznaczone w planie miejscowym p.n. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice” - i wraz z terenem 1A.KUD w pełni obsługują obszar przedmiotowego planu. W związku z powyższym w obrębie planu nie ustalano dodatkowych rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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 stwierdzono, że 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 przedmiotowego planu swą decyzję oparła m.in. na analizie zasadności zmiany obowiązującego planu w omówionym wyżej zakresie (analiza ta została zawarta w uzasadnieniu do uchwały), która wynika z konieczności uwzględnienia aktualnych potrzeb społeczności lokalnej, gdyż uległy one zmianie od czasu uchwalenia w 2006 r. dotychczasowego planu miejscowego obowiązującego w tym rejonie miasta (przywołanego powyżej w pkt I.4 nin. uzasadnienia).

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu wykazała, że w świetle ustaleń dotychczasowego obowiązującego na tym terenie planu i stanu formalno-prawnego tego terenu, ustalenia uchwalanego planu nie będą miały skutków finansowych dla budżetu Miasta ani w postaci nowych kosztów, dochodów.

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 budową dróg i sieci infrastruktury technicznej. Nie będzie również podstaw do naliczenia żadnych opłat mogących zasilić budżet Miasta.

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 „Koszarowa” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

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