

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta Ostrołęki**  
**z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Galeria Bursztynowa” 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 późniejszymi zmianami<sup>1</sup>) 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 późniejszymi zmianami<sup>2</sup>), w związku z uchwałą nr 88/XIV/2015 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Galeria Bursztynowa” 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 uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Galeria Bursztynowa” 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) symbol przeznaczenia terenu;
  - 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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

- 5) 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;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zasady zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 11) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 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, w tym krajobrazów kulturowych, 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, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 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 oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 8) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 9) 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;
  - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 11) granic pomników zagłady 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 zagłady;
  - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### § 4

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów i nadwieszonych wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
  - 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających pieszych;

- 3) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, ekspozycji wystawowej, pomieszczeń administracyjnych, pomieszczeń socjalnych i sanitarnych, pomieszczeń magazynowych, wewnętrznych miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
  - 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający;
  - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
  - 6) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie terenu określające jego przeznaczenie, zgodnie z §5, ust. 2;
  - 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 8) **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 komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
  - 9) **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 nieujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa.

## § 5

### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UUC i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz kolejnym numerem - tereny usługowo-handlowe, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **UUC** stanowią granice terenów, w obrębie których możliwa jest budowa obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym usytuowanie tych obiektów w ramach tych terenów delimitują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Dopuszcza się w granicach obszaru planu lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

## § 6

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, za wyjątkiem 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 odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
  - 2) ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych wg §9 ust. 4 pkt 3;
  - 3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych wg §9 ust. 3 i ust. 4 pkt 1 i 2.
4. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenu 1UUC jako: „terenu zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło wg §9 ust. 7.

6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) zachowanie 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.
7. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się parametry i formę zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## **§ 7**

### **Scalenia i podziały nieruchomości**

1. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną uwzględnione następujące warunki:
  - 1) minimalne powierzchnie działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych położonych poza granicami planu – od 55° do 125°.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1 i przepisach szczegółowych wyłącznie:
  - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,5 m;
  - 2) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

## **§ 8**

### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
  - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,5 m;
  - 2) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
  - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy.

## **§9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

1. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejące przewody wodociągowe położone w ulicach: Goworowskiej DN 160mm, Rodziny Ulmów DN 160 mm, Gen. Gorbatowa DN 250 mm oraz komunalne ujęcia wód, znajdujące się poza granicami planu.
4. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w oparciu o komunalne urządzenia i przewody kanalizacji, w tym istniejące przewody położone w ulicach: Goworowskiej DN 200 mm, Rodziny Ulmów DN 315 mm, Gen. A. Gorbatowa DN 600 mm, zlokalizowane poza granicami planu;

- 2) 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu istniejące przewody kanalizacji deszczowej położone w ulicach: Goworowskiej, Rodziny Ulmów i Gen. A. Gorbato DN od 200 mm do 500 mm, zlokalizowane poza granicami planu, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zasilanie obiektów budowlanych z przewodów średniego lub niskiego napięcia, w tym z istniejących przewodów prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych złączy kablowych i stacji transformatorowych;
  - 2) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o istniejące gazociągi niskiego ciśnienia położone poza granicami planu w ulicy Gen. A. Gorbato DN 200 mm i w rejonie ronda R. Kuklińskiego DN 110 mm;
  - 2) urządzenia techniczne i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody ciepłownicze położone poza granicami planu: w ulicy Gen. A. Gorbato DN 2x300 mm, w obszarze przylegającym do istniejącego obiektu galerii „Bursztynowej” DN 2x100 mm, na północ od ulicy Rodziny Ulmów DN 125 mm, lub uzupełniająco z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii takie jak: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i energię geotermalną.
8. 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.
9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
  - 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## § 10

### Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1UUC

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1UUC - teren usługowo-handlowy, w tym obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także usług gastronomii, kultury, biur i administracji, hotelarstwa, sportu i rekreacji, warsztatów rzemieślniczych, przychodni i poradni - to jest budynek usługowo-handlowy wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W terenie oznaczonym symbolem 1UUC zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
  - 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych;
  - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) zakłady pogrzebowe;
  - 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
  - 5) szpitale, usługi opieki społecznej.
3. W terenie oznaczonym symbolem 1UUC zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarczych, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów zaplecza budowy, sezonowych ogrodów kawiarnianych, obiektów służących organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, rekreacji i sportu, a także zakazuje się lokalizacji budynków garażowych wolno stojących.

4. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1UUC:
  - 1) budynek usługowo – handlowy należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) budynek usługowo – handlowy należy realizować jako jednorodny obiekt kubaturowy stanowiący całość pod względem architektoniczno –budowlanym;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 2% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 5,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
5. Ustala się parametry i formę zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1UUC:
  - 1) maksymalna wysokość budynku i budowli – 25 m;
  - 2) minimalna wysokość budynku – 9 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 5 m;
  - 4) geometria dachu budynków - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°;
  - 5) kolorystyka elewacji budynku:
    - a) w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
    - b) dla zaakcentowania elementów ważnych dla budynku ze względów kompozycyjnych, dopuszcza się stosowanie innych barw niż wymienione w lit. a), w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 50% jej powierzchni;
  - 6) forma elewacji: dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych, klinkierowych, ceramicznych, z blachy.
6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1UUC zgodnie z §7 oraz ustaleniami:
  - 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 7000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 50,0 m.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem 1UUC: 7000 m<sup>2</sup> i zgodnie z §8.
8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu dla terenu oznaczonego symbolem 1UUC zgodnie z §6.
9. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1UUC zgodnie z §9.
10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc postojowych terenu oznaczonego symbolem 1UUC:
  - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne poza granicami planu – ulice Gen. A. Gorbatawa oraz Rodziny Ulmów;
  - 2) liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) liczba miejsc postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 2 na 100 wymaganych miejsc w pkt 2;
  - 4) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów: terenowych, podziemnych lub w formie garaży wbudowanych/dobudowanych w/do budynek usługowo-handlowy;
  - 5) liczba stanowisk do parkowania dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 1 na 100 wymaganych miejsc w pkt 2.

## § 11

### Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2UUC

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 2UUC: teren usługowo-handlowy, w tym obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, a także usług gastronomii, kultury, biur i administracji, sportu i rekreacji, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie – to jest: budynki usługowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem 2UUC: usługi związane z obsługą transportu kołowego w tym: stacje paliw, zespoły parkingów, w tym wielopoziomowych, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe – to jest: budynki usługowe, budynki garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

3. W terenie oznaczonym symbolem 2UUC zakazuje się lokalizacji usług takich jak:
  - 1) zakłady pogrzebowe;
  - 2) szpitale, usługi opieki społecznej, usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4. W terenie oznaczonym symbolem 2UUC zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarczych, tymczasowego zagospodarowania, urzędzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów zaplecza budowy, sezonowych ogrodów kawiarnianych, obiektów służących organizacji okolicznościowych imprez z zakresu handlu, usług, kultury, rekreacji i sportu.
5. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2UUC:
  - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 4% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 4,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
6. Ustala się parametry i formę zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2UUC:
  - 1) maksymalna wysokość budynków i budowli – 18 m;
  - 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 5 m;
  - 3) geometria dachu budynków - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°;
  - 4) kolorystyka elewacji budynków:
    - a) w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
    - b) dla zaakcentowania elementów ważnych dla budynku ze względów kompozycyjnych, dopuszcza się stosowanie innych barw niż wymienione w lit. a), w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 50% jej powierzchni.
7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 2UUC zgodnie z §7 oraz ustaleniami:
  - 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 4000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości: 30,0 m.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem 2UUC: 1000 m<sup>2</sup> i zgodnie z §8.
9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu dla terenu oznaczonego symbolem 2UUC zgodnie z §6.
10. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 2UUC zgodnie z §9.
11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc postojowych terenu oznaczonego symbolem 2UUC:
  - 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne poza granicami planu – ulice Goworowska oraz Rodziny Ulmów;
  - 2) liczba miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) liczba miejsc postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 2 na 100 wymaganych miejsc w pkt 2;
  - 4) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów: terenowych, podziemnych lub w formie garaży wbudowanych/dobudowanych w/do budynków usługowy;
  - 5) liczba stanowisk do parkowania dla rowerów zlokalizowanych w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 1 na 100 wymaganych miejsc w pkt 2.

## § 12

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 5%.

## Rozdział II Przepisy końcowe

**§ 13**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płd. - Goworowska” w Ostrołęce przyjętego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248, poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).

**§ 14**

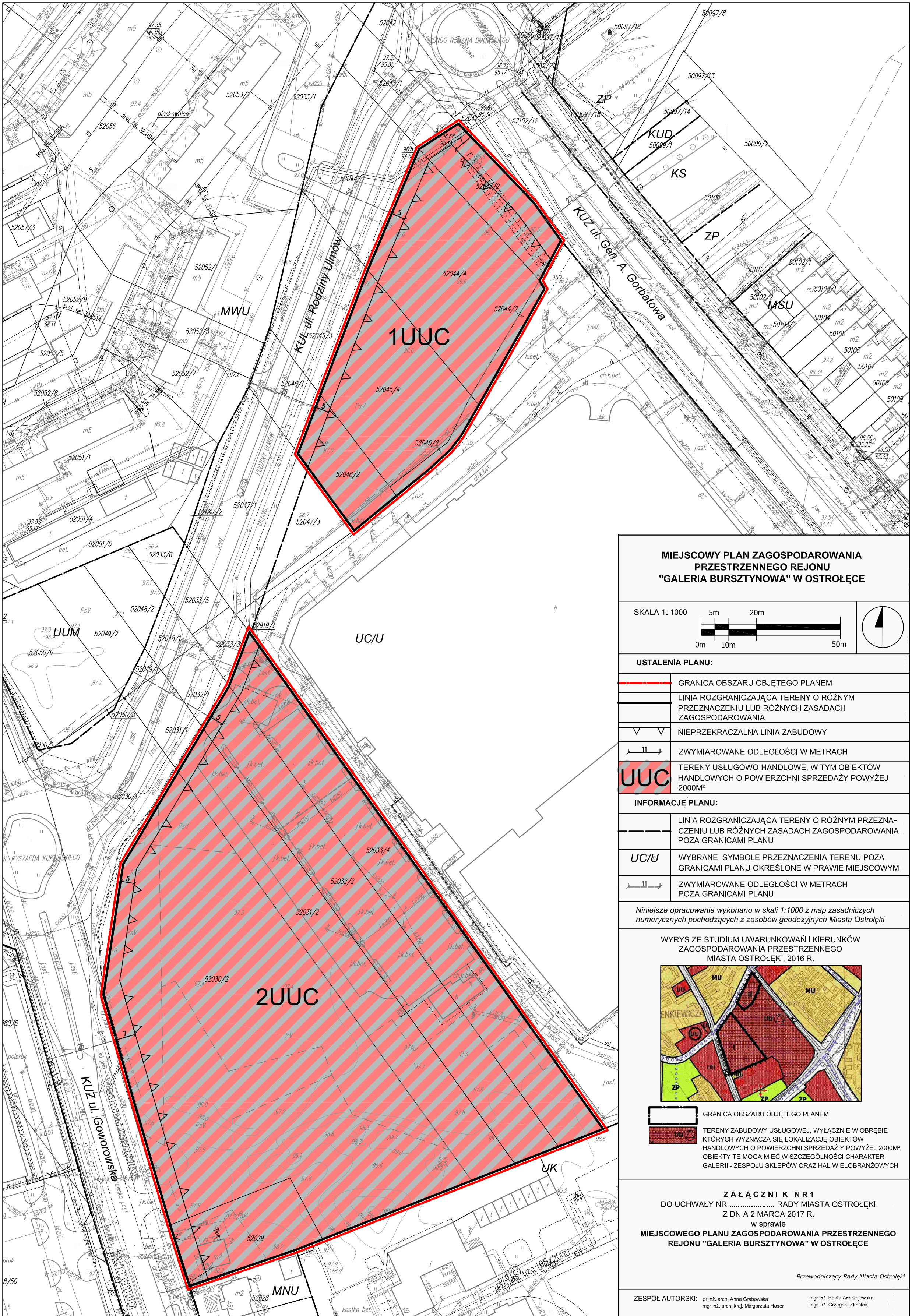
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 15**

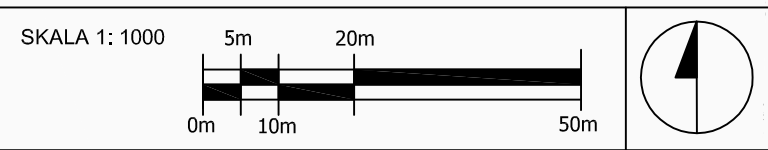
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "GALERIA BURSZTYNOWA" W OSTROŁĘCE**

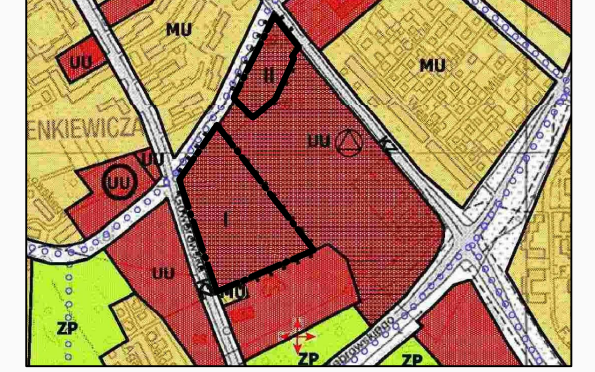


**USTALENIA PLANU:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	<b>UUC</b> TERENY USŁUGOWO-HANDLOWE, W TYM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M <sup>2</sup>
<b>INFORMACJE PLANU:</b>	
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
	WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI 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, 2016 R.**



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WYŁĄCZNIE W OBRĘBIE KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY I POWYŻEJ 2000M <sup>2</sup> , OBIEKTY TE MOGĄ MIEĆ W SZCZEGÓLNOŚCI CHARAKTER GALERII - ZESPOŁU SKLEPÓW ORAZ HAŁ WIELOBRANŻOWYCH

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA OSTROŁĘKI  
Z DNIA 2 MARCA 2017 R.  
w sprawie  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "GALERIA BURSZTYNOWA" W OSTROŁĘCE**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI: dr inż. arch. Anna Grabowska mgr inż. arch. kraj. Małgorzata Hoser mgr inż. Beata Andrzejewska mgr inż. Grzegorz Zimnica

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia .....r.  
w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Galeria Bursztynowa” w Ostrołęce

### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Galeria Bursztynowa” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 stycznia do 31 stycznia 2017 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 25 stycznia 2017 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 14 lutego 2017 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia .....r.  
w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Galeria Bursztynowa” w Ostrołęce

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki stwierdza:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla miasta Ostrołęka z uwagi, że na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych oraz publicznej infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem posiada dostęp do drogi publicznej oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia 2 marca 2017 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Galeria Bursztynowa” w Ostrołęce**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Galeria Bursztynowa” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 88/XIV/2015 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Galeria Bursztynowa” 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., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r.

Należy podkreślić, iż w ww. Studium przedmiotowy obszar planu położony jest w obrębie obszaru UU – zabudowy usługowej, wyłącznie w obrębie której wyznacza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>; obiekty te mogą mieć w szczególności charakter galerii – zespołu sklepów oraz hal wielobranżowych.

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 terenów w optymalnym miejscu tj. terenów usługowo-handlowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach usługowych (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), a także mieszkaniowych, 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 usługową, o usługi służące obsłudze mieszkańców miasta i jego okolic. Lokalizacja nowych terenów zabudowy usługowej w tym rejonie miasta jest też korzystna ze względu na położenie przy głównych drogach miasta. Zabudowa usługowa będzie spełniała ponadlokalną funkcję centrotwórczą (łatwo dostępnych usług), rozszerzając ofertę istniejących typów usług zlokalizowanych w tym rejonie Ostrołęki.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez utrzymanie i planowany rozwój obecnie kształtującej się funkcji usługowej obszaru oraz dostosowanie parametrów zabudowy terenu objętego planem do występujących w jego otoczeniu. W planie nie dopuszczono do realizacji

negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji, a także ustalając zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa od 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 dnia 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 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 dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, ustalenia dotyczące jakości klimatu akustycznego poprzez określenie obowiązku traktowania terenu 1UUC jako: „terenu zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska*, ze względu na dopuszczenie funkcji usług hotelarskich na tym terenie, 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, a także drzew dla których nie wymagane jest uzyskanie zezwolenia na usunięcie zgodnie z *ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

W obrębie planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, 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 miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacyjne, zaopatrzenia w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub uzupełniająco z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii takie jak: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i energię geotermalną.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenie 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 dnia 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 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 dróg publicznych, co powoduje, iż nie przewiduje się nakładów finansowych ze środków publicznych, 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 (do planu nie wpłynęły uwagi od niezadowolonych 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 (do planu nie wpłynęły uwagi od niezadowolonych właścicieli gruntu). Planowane wyznaczenie terenów usługowo-handlowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, będzie służyło zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców miasta i jego okolic w zakresie usług takich jak handel, gastronomia, kultura, administracja, hotelarstwo, sport i rekreacja, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, itp., a także usług obsługi transportu kołowego.
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej zawarte w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu dla terenów UUC wskazujące m.in. obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne znajdujące się poza obszarem planu oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej zawarte w § 9 ww. planu wskazujące m.in. obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłowniczych, a także łączności. Dopuszczono możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenach UUC 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 15 kwietnia 2016 r., na stronie [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Galeria Bursztynowa” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 13 maja 2016 r. i organie rozpatrującym wnioski,
  - wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone ogłoszeniem w dniu 2 stycznia 2017 r. na stronie [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 11 stycznia do 14 lutego 2017 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. Ponieważ do planu miejscowego nie złożono uwag, zatem 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”. 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%. Planowane zagospodarowanie w niewielkim stopniu może spowodować zwiększenia poboru wody w stosunku do tego, które zaistniałoby na tym terenie w przypadku realizacji obecnego prawa miejscowego (zabudowy usługowej oraz 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 dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 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 zgodnie 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 przeznaczenie terenów objętych planem wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że zmiana sposobu przeznaczenia przedmiotowych terenów z planowanych w obowiązującym prawie miejscowym terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową na tereny usługowo-handlowe, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, będzie miała stosunkowo nieduże skutki w ww. zakresie, ponieważ będzie dopełniać istniejące w otoczeniu tereny zabudowy usługowej, w tym istniejącego obiektu handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Z 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, dużej części 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 ponieważ planowana funkcja jest dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów o tej samej funkcji.

Spółeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. Do przedmiotowego planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi społeczności, w związku z powyższym nie były one analizowane.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie wyznacza się nowych terenów zabudowy w stosunku do tych, które zostały zaplanowane w dotychczas obowiązującym akcie prawa miejscowego. W sporządzanym planie miejscowym planowana jest modyfikacja funkcji planowanej dotychczas zabudowy z wyznaczonych w obecnym prawie miejscowym terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej, na tereny zabudowy usługowo-handlowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. Obszar planu położony jest w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy podstawowo o funkcjach usługowych, a także funkcjach mieszkaniowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym realizacja niniejszego planu nie spowoduje znaczącego zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego i konieczności wprowadzenia nowych tras dla publicznego transportu zbiorowego, a także nie będzie skutkowałą koniecznością realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ponieważ obszar planu obejmuje jedynie tereny planowanej zabudowy usługowo-handlowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, a tereny służące obsłudze komunikacyjnej, w tym pieszej i rowerowej, są położone poza granicami planu, w związku z powyższym w obrębie planu nie ustalono 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 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 przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę usługową, na której można realizować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

**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 w perspektywie 10 lat będzie się kształtował na poziomie 5156 tys. zł dochodów (tj. średnio ok. 516 tys. zł dochodów rocznie, natomiast realnie na poziomie ok. 332 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 na realizację inwestycji celu publicznego, w tym na budowę dróg i sieci infrastruktury technicznej. Będzie zaś generowała zyski dla budżetu miasta z podatku od nieruchomości oraz od czynności cywilnoprawnych.

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 „Galeria Bursztynowa” 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.