

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTROŁĘKI z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr 210/XXX/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjęte 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, zmienionej Uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz Uchwałą Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r. Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje działki o nr: 50430/17, 50414/22, 50430/14, 50414/19, 50430/15, 50414/20, 50430/7, 50414/13, 50415/6, 50415/13, 50415/12, 50415/9 i 52818/6, położone przy ulicy Hubalczyków.

§2

1. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§3

Illekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem przeznaczenia terenu, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 2) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie terenu określające ich przeznaczenie;
- 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, elektrowni, ujęć i stacji uzdatniania wód;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludzkości, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy balkonów, loggii, wykuszy, gzymsów, okapów, ganków, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek) i podziemnych części budynku.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wyrażone za pomocą symbolu;
- 5) wymiar odległości podany w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5

1. W planie ustala się:

- 6) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 9) zasady kształtowania krajobrazu;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa

- w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości.
2. W planie nie ustala się ze względu na brak potrzeby ich określenia:
- 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu

§6

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

1. Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem jako teren zabudowy usługowej – U.
2. Obszar planu obejmuje jeden teren, którego linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pokrywają się z granicą opracowania.

§ 7

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

1. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych w obszarze planu przedsięwzięć, wywołane emisją energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi.
3. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - wg ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w §9.

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:

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

§9

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,60.
2. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,0.
3. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 3,0.
4. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16,0 m.
6. Ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 4,0 m.
7. W zakresie geometrii dachu ustala się dachy płaskie.
8. W zakresie kolorystyki elewacji ustala się stosowanie palety kolorów naturalnych od bieli do brązu, oraz odcieni szarości.
9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług;
 - 2) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) wszystkie wymagane miejsca postojowe o których mowa w pkt 1 i 2 należy realizować w granicach działki budowlanej;
 - 4) liczba miejsc postojowych z karta parkingową, nie mniej niż 2 na 100 wymaganych miejsc;
 - 5) liczba stanowisk do parkowania dla rowerów: nie mniej niż 1 na 100 wymaganych miejsc;
 - 6) miejsca postojowe należy realizować w formie parkingów naziemnych lub w formie parkingów podziemnych, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa z tych wymaganych miejsc musi być realizowana w formie naziemnej i w odległości nie większej niż 10 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
10. Budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
11. Ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek budowlanych wyłącznie z drogi położonej poza granicami planu - ul. Hubalczyków, oznaczonej symbolem KUD.
12. Zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych.

§ 10

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

1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu U – 900 m².
3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu U – 50 m.
4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 5 do 125 stopni.

§ 11

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu poprzez bezpośredni dostęp do ulicy Hubalczyków przylegającej do obszaru planu od zachodu.
2. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako terenów pokrytych ażurową ekokostką.

§ 12

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

1. Ustala się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz rozbudowę, przebudowę lub remont istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o istniejące przewody wodociągowe wodociągu miejskiego zlokalizowanego poza granicami planu;
 - 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
3. W zakresie oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych - do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej;
 - 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w oparciu o istniejące przewody kanalizacji deszczowej;
 - 3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.
4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się 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.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 4) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 5) rozbudowę sieci energetycznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę niskich stacji transformatorowych SN/nN;
 - 6) konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach – w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci gazowej, zlokalizowanej poza granicami planu w ul. Bohaterów Warszawy.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej poza granicami planu lub z lokalnych kotłowni gazowych.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy z zależności od potrzeb;
 - 2) stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacyjnych przy budowie nowych linii oraz przyłączy telekomunikacyjnych.

§ 13

Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30 %.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

- 1) Ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) Dopuszcza się lokalizację dojazdów wewnętrznych, miejsc postojowych, dojazdów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej jako elementów stanowiących przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej;
- 3) Ustala się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i nad dziećmi;
- 4) Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: zakłady pogrzebowe, obsługi komunikacji samochodowej, obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego, szpitale;

- 5) Pozostałe zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami dotyczącymi ogólnych zasad zagospodarowania terenu ustanowionymi w rozdziale 2 uchwały.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§15

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn – 11 Listopada”, uchwalonego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 17

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie Uchwały Nr 210/XXX/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce.

Obszar opracowania stanowi niewielki fragment niezagospodarowanego terenu pomiędzy ulicami Hubalczyków i Bohaterów Warszawy. Od strony zachodniej obszar przylega do ulicy Hubalczyków, po przeciwnej stronie ulicy znajduje się osiedle 5-kondygnacyjnych bloków wielorodzinnych. Od południa do obszaru opracowania przylega otoczenie budynku usługowego wraz ze stacją transformatorową. Od strony wschodniej obszar opracowania przylega do ulicy Bohaterów Warszawy. Po drugiej stronie ulicy znajdują się błonia. Od północy do obszaru opracowania przylega teren zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zmianami).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miasta Ostrołęki Uchwały Nr 210/XXX/2016 z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Hubalczyków” w Ostrołęce, kolejno:

- ogłoszono dnia 15 grudnia 2016 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- skorygowano projekt planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu planu miejscowego,
- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej pozytywną opinię o projekcie planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono dnia 10 lipca 2017 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 19 lipca 2017 r. do 10 sierpnia 2017 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 28 lipca 2017 r.,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 24 sierpnia 2017 r.,
- przedstawiono Radzie Miasta Ostrołęka projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych,
 - b) minimalnego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie zaopatrzenia w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej poza granicami planu lub z lokalnych kotłowni gazowych oraz wskazanie połączenia obszaru opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym; przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, która musi spełniać wymogi dostępności dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniając predyspozycje terenu do lokalizowania zabudowy usługowej;
- 6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie terenów zabudowy usługowej zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów;
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** przeznaczając teren pod zabudowę usługową m. in. z zakresu usług pierwszej potrzeby w tym handlu detalicznego, gastronomi oraz usług kultury, czy usług związanych z opieką zdrowotną;
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Miasta Ostrołęka, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

dotatkowo poprzez publikację projektu planu miejscowego w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej Miasta Ostrołęka.

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zmianami) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także dodatkowo poprzez publikację projektu planu miejscowego w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej Miasta Ostrołęka;

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie o zaopatrzeniu w wodociągu miejskiego zapewniającego odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej i elementy dziedzictwa kulturowego. Ustalenia planu nie wpływają także na te elementy położone poza granicami planu miejscowego.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) kontynuację zabudowy w terenach gdzie powstaje już zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego budynku usługowego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) kontynuację zabudowy w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej co maksymalizuje ewentualne wykorzystanie transportu zbiorowego lub przyczynia się do braku potrzeby jego użycia;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie realizacji dojazdów wewnętrznych;
- 4) obszar, objęty planem znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wskazany teren nowej zabudowy znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.

Podczas procedowania planu miejscowego Prezydent Miasta Ostrołęki wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego, poprzedzone opracowaniem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjęte Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienione Uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Uchwałą 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. Rada Miasta Ostrołęki, wynika z potrzeby wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę usługową. Do tych zamierzeń nie wnosili żadnych uwag mieszkańcy. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania terenów jeszcze niezagospodarowanych w ramach kontynuacji zagospodarowania sąsiedniego. Realizacja zabudowy uzasadniona jest także ekonomicznie, gdyż agreguje tą funkcję wokół terenów, na których już ona częściowo występuje. Realizacja zabudowy usługowej w tym miejscu minimalizuje również nakłady na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Ustalenia planu nie wymuszają wyprzedzającej realizacji sieci infrastruktury technicznej czy układu komunikacyjnego. Teren objęty planem jest już w pełni uzbrojony i umożliwia obsługę wyznaczonych pod zabudowę terenów. Zaproponowane przeznaczenie uwzględnia również aspekt przyrodniczy i nie będzie znacząco negatywnie wpływać na środowisko oraz aspekt społeczny, co potwierdzone jest brakiem uwag do tak zaproponowanego przeznaczenia terenu.

Wskazane w planie miejscowym przeznaczenie terenu wprowadza w części obszaru nową zabudowę na dotychczasowe tereny zurbanizowane niezabudowane. Lokalizacja tej zabudowy uwzględnia minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy zabudowie istniejącej.

Z uchwały nr 323/XXXI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 września 2012 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki wynika, iż podstawową wytyczną do sporządzania planów miejscowych powinny być *„aktualne potrzeby wynikające z jednej strony z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z drugiej – w gruncie rzeczy z trudno przewidywalnych tendencji ekonomiczno-społecznych”*. Efektem tych potrzeb jest uchwała intencyjna w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz uchwała w sprawie planu, do której załącza się niniejsze uzasadnienie. Biorąc pod uwagę powyższe uchwały jako efekt wyrażonych potrzeb należy przyjąć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Ostrołęki i jego uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej gminy.

Uchwalenie planu nie będzie miało wpływu na budżet miasta. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść miasto nie występują ze względu na pełne uzbrojenie terenu objętego planem. Gdyby jednak wystąpiła konieczność realizacji zadania publicznego obejmującego zadanie zapisane w planie z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych miasta to prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać miasto na pokrycie kosztów uchwalenia planu miejscowego są:

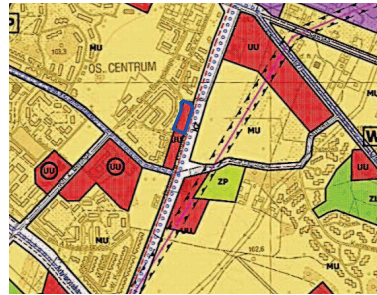
- a) w krótkim terminie: kredyty i dotacje,
- b) w długim terminie: dochody z podatku od nieruchomości - podatek od nieruchomości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Prognoza skutków finansowych uchwalania planu wykazała, iż uchwalenie planu nie będzie miało większego wpływu na dochody bądź wydatki z budżetu Miasta Ostrołęki. Co prawda miasto może liczyć na zyski z tytułu podatku od nieruchomości, ale nie są to kwoty znaczące dla budżetu miasta. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały.

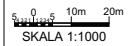
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "HUBALCZYKÓW" W OSTROŁĘCE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI



- granica terenu objętego planem
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MU** tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej
 - UU** tereny zabudowy usługowej
 - PTU** tereny zabudowy produkcyjno- techniczno- usługowej
 - ZP** tereny zieleni publicznej urządzonej
 - ZL** tereny leśne w tym dolesienia
 - — —** tereny ważniejszych ulic układu obsługującego (lokalne i dojazdowe)
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- ○ ○ ○ schemat tras ważniejszych ścieżek rowerowych- zasady powiązań
- SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA**
- zasięgi stref potencjalnego niekorzystnego oddziaływania:
 - istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV
- WAŻNIEJSZE ELEMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**
- Investycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- W** drogi wojewódzkie
 - KZ** droga zbiorcza
 - KUD** droga dojazdowa
 - UL** obszary ustalone do realizacji miejskich inwestycji celu publicznego
 - - - -** obszary dla których opracowuje się plany miejscowe



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

LEGENDA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Oznaczenia liniowe**
- - - -** granica obszaru objętego planem
 - — —** linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲ ▲ ▲** nieprzekraczalna linia zabudowy
 - ± 2 ±** wymiar odległości podany w metrach
- Przeznaczenie terenów**
- U** teren zabudowy usługowej

INWESTOR	PLAC GEN. JÓZEFA BEMA 1 07-400 OSTROŁĘKA
URZĄD MIASTA W OSTROŁĘCE	
ADRES	PLAC GEN. JÓZEFA BEMA 1 07-400 OSTROŁĘKA
TYTUŁ PROJEKTU	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "HUBALCZYKÓW" W OSTROŁĘCE
	ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIASTA OSTROŁĘKI Z DNIA.....R.
OPRACOWANIE	mgr inż. architekt Ewa Kuklińska-Kiwak mgr inż. architekt Mariola Dawid
	SKALA: 1:1000 DATA: KWIECIEŃ 2017
	NR RYS. 1

Załącznik nr 2
do uchwały NrRady Miasta Ostrołęki
z dniawrześnia 2017 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu „Hubalczyków”

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerze 50430/17, 50414/22, 50430/14, 50414/19, 50430/15, 50414/20, 50430/7, 50414/13, 50415/6, 50415/13, 50415/12, 50415/9 i 52818/6, położonych przy ulicy Hubalczyków w Ostrołęce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca do 10 sierpnia 2017r. w siedzibie Urzędu Miasta Ostrołęka.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 28 lipca 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 24 sierpnia 2017 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu**

Załącznik nr 3
do uchwały NrRady Miasta Ostrołęki
z dniawrześnia 2017 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego rejonu „Hubalczyków”

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

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w mieście Ostrołęka, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu miasta ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę usługową, nie będzie konieczna realizacja przez miasto zadań własnych z zakresu budowy dróg publicznych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz oświetlenia ulicznego co wynika z prognozy skutków finansowych sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Gdyby jednak wystąpiła konieczność realizacji zadania publicznego obejmującego zadanie zapisane w planie z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych miasta to jego finansowanie jest uzależnione od zdolności finansowej miasta i będzie określone w uchwale budżetowej lub w zależności od potrzeb w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.