

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 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), art. 28 ust. 2 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) oraz uchwałą Nr 649/LXV/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 września 2014 r. 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, przyjętego uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionego 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 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 30201/2.
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 nieuwzględnionych 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

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 i ust. 3 pkt 1;
- 3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu ujęty w zbiorze przeznaczeń zawartym w § 4 ust. 2, który w planie ustala się jako przeznaczenie najważniejsze dla danej jednostki terenowej, tj. przesądzające o funkcji i sposobie zagospodarowania tej jednostki;
- 5) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, która określa maksymalny zasięg powierzchni możliwej do zabudowy na działce – jako maksymalną dopuszczalną linię usytuowania zewnętrznej ściany realizowanego budynku, 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;
- 6) **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;
- 7) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° ÷ 45° ;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10° ;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj zainwestowania i zagospodarowania terenu, które służy prowadzeniu szeroko rozumianej działalności usługowej niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

§ 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;
 - 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 - ulica o klasie drogi dojazdowej.
3. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone symbolami UO i KUD, o których mowa w ust. 2, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

§ 5

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki: linie zabudowy – nieprzekraczalne, minimalną wielkość działki możliwej do zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – jako udział procentowy tej powierzchni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
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 5, wyznaczone na rysunku planu,
 - 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków oraz innych budowli podziemnych, które nie są wysunięte ponad poziom terenu,
 - 3) poza wyznaczone linie zabudowy - nieprzekraczalne – dopuszcza się wysunięcie takich elementów wejściowych budynków jak ganek, weranda, taras, o ile ich powierzchnia nie przekracza 10 m².
3. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:
 - 1) przy określaniu kolorystyki elewacji z materiałów takich, jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o jakich mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych, np. materiałów kamiennych, materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;
 - 2) na elewacjach 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.
4. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - 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 1,80 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.
5. W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:
 - 1) na terenie objętym planem stopień dopuszczenia realizacji reklam, szyldów i znaków informacyjno – plastycznych jest określony w przepisach dla poszczególnych jednostek terenowych;
 - 2) powierzchnia ekspozycyjna reklamy lub szyldu nie może być większa niż 5 m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
 - 3) wysokość wolnostojącego nośnika reklamy, łącznie z powierzchnią ekspozycyjną, nie może przekraczać 4 m liczonych od poziomu terenu;
 - 4) nie dopuszcza się sytuowania reklam lub szyldów na drzewach i w odległości mniejszej niż 5 m od drzew oraz na latarniach.

§ 6

W zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem podstawowym zadaniem w zakresie ochrony środowiska jest utrzymanie standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne, zwłaszcza realizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości.
2. Ustala się, w poszczególnych jednostkach terenowych minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, tj. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej.
4. Ustala się, że działalność dopuszczanych w planie usług 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 modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej - poprzez istniejące przewody magistralne, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane, oraz sieć rozdzielczą.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym na tym obszarze średnica przewodu rozbiórczego, obsługującego bezpośrednio zabudowę, nie może być mniejsza niż 80 mm.
3. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków w systemie grawitacyjnym, przy czym na tym obszarze średnica kanału sanitarnego, do którego wykonywane będą przyłącza, nie może być mniejsza niż 200 mm.
4. 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.
5. Ustala się warunki umożliwiające zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z sieci gazowej.
6. Ustala się warunki umożliwiające zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z sieci elektroenergetycznej.
7. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub z sieci cieplnej, a wspomagająco także z niekonwencjonalnych źródeł energii.
8. 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.
9. 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 ustala się 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 wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30°÷150°.

§ 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 ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ani też tereny i obiekty wymagające ochrony w ww. 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, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalania szczegółowe dla jednostek terenowych

§ 10

Dla jednostki terenowej 1A.U/MW:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi i zabudowa mieszkaniowa – jako uzupełnienie zagospodarowania istniejącego poza obszarem planu na terenie sąsiadującym od strony zachodniej.
2. Ustala się zakaz budowy budynków – dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury oraz urządzeń, służących uzupełnieniu zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1, pod następującymi warunkami:
 - 1) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – do 5 m²;
 - 2) wysokość – do 6 m n.p.t.
 - 3) co najmniej 80% terenu jednostki należy objąć jednorodną kompozycją przestrzenną w postaci posadzki z obiektami małej architektury lub budowlami,

służącymi celom estetycznym i kulturowym.

3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej czyli minimalny udział procentowy tej powierzchni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 20%.
4. Ustala się następujące warunki realizacji 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 usług 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 oraz w odległości nie większej niż 25 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze mają one służyć.
5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń.
6. W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
7. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
8. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Koszarowej.
9. Dopuszcza się na okres jednego sezonu tymczasowe zagospodarowanie i zainwestowanie terenu służące organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu.
10. Innych wymagań – w tym dotyczących parametrów działki budowlanej, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy – 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 – jako szczątkowe uzupełnienie zagospodarowania istniejącego poza obszarem planu na terenie sąsiadującym od strony północnej.
2. Ustala się zakaz budowy budynków, ale – dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury oraz urządzeń pod następującymi warunkami:
 - 1) powierzchnia zabudowy – do 5 m²;
 - 2) wysokość – do 5 m n.p.t.
3. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej czyli minimalny udział procentowy tej powierzchni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 25%.

4. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
5. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
6. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
7. Innych wymagań – w tym dotyczących parametrów działki budowlanej, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy – nie ustala się ze względu uzupełniający charakter terenu.

§ 12

Dla jednostki terenowej 2A.UO:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi oświaty – jako fragment zagospodarowania istniejącego poza obszarem planu na terenie sąsiadującym od strony południowej.
2. Ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, wynosi 300 m².
3. Ustala się linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5 ust. 2, wyznaczone na rysunku planu.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m.
5. Ustala się stosowanie w budynkach dachów płaskich.
6. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
7. Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy: maksymalny wynoszący 1,2 i minimalny wynoszący 0,05.
8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej czyli minimalny udział procentowy tej powierzchni w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 30%.
9. Ustala się następujące warunki realizacji 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 usług 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 oraz w odległości nie większej niż 25 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze mają one służyć.

10. W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
11. W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
12. W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
13. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Batalionu Czwartaków, wspomagająco – również z ul. Koszarowej.

§ 13

Dla jednostki terenowej 1A.KUD:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna - ulica o klasie drogi dojazdowej – fragment pasa drogowego ul. Koszarowej.
2. 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.

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 0%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 15

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia planu miejscowego 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).

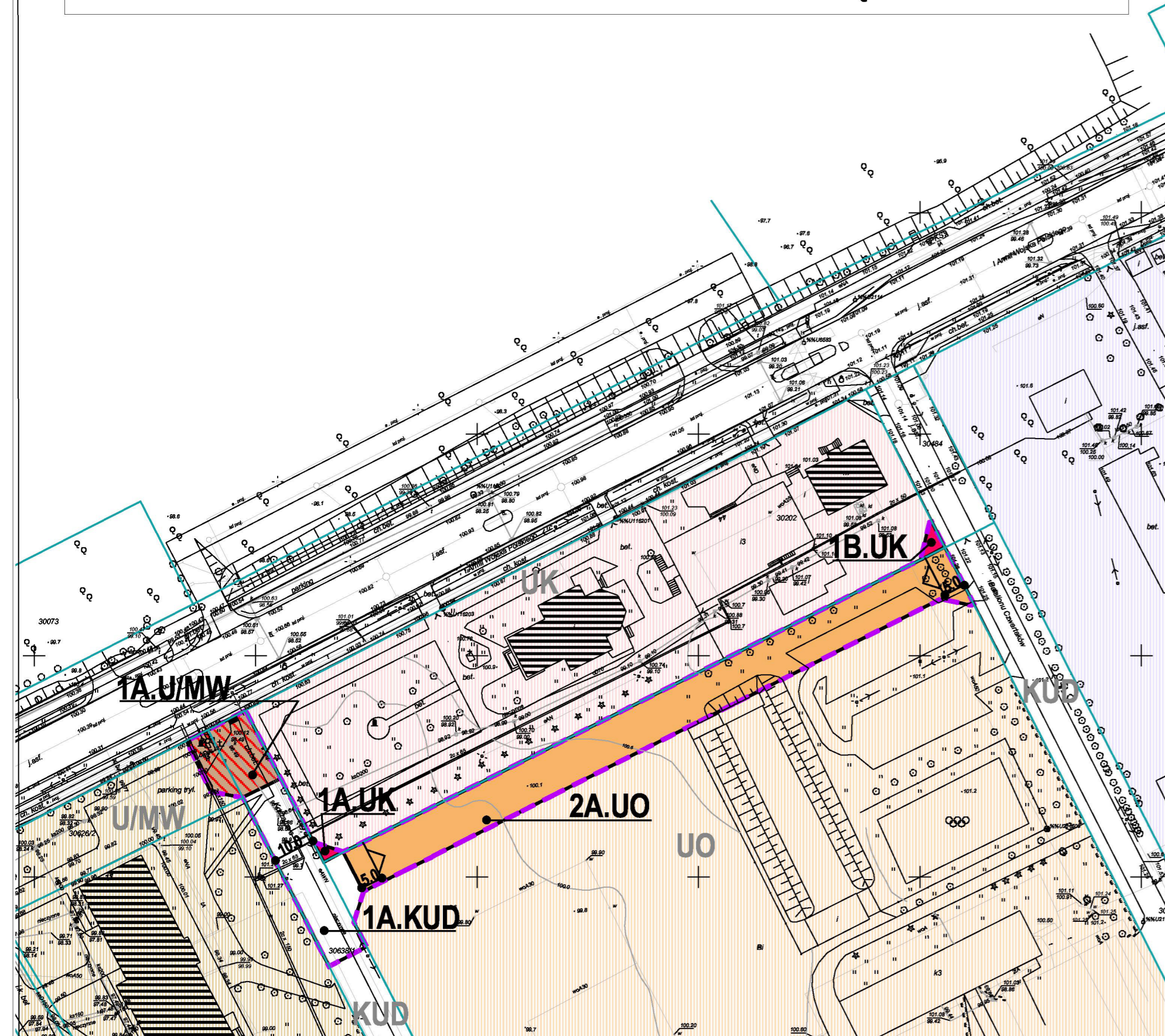
§ 16

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

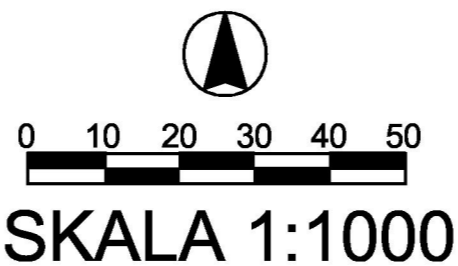
§ 17

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



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - GRANICE JEDNOSTEK TERENOWYCH
- RODZAJ PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU:**
- U/MW** - USŁUGI I ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- UK** - USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- UO** - USŁUGI OŚWIATY
- KUD** - DROGA PUBLICZNA - ULICA O KLASIE DROGI DOJAZDOWEJ
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKACZALNE
- 5.0** OZNACZENIA WYMIARÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

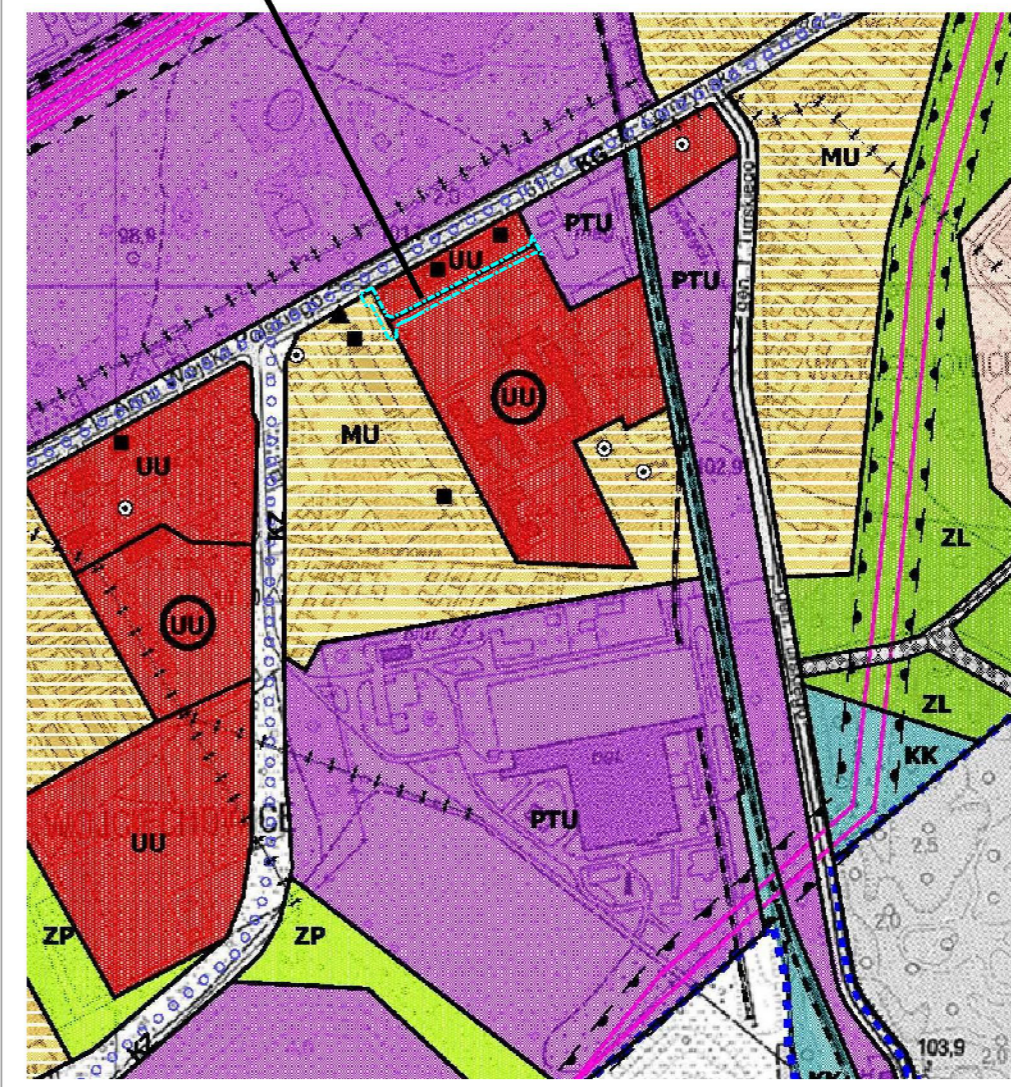
- U/MW** - USŁUGI I ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- UK** - USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- UO** - USŁUGI OŚWIATY
- KUD** - DROGI PUBLICZNE - ULICE O KLASIE DRÓG DOJAZDOWYCH
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

GLÓWNY 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	

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/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.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w typie stambulacji
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy produkcyjno-techniczno-usługowej
- tereny specjalistycznych gospodarstw rolno-sadowniczych
- tereny obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej
- tereny zieleni urządzonej i sportu z usługami związanymi ze sportem i turystyką
- tereny zieleni publicznej urządzonej
- tereny omenlezy
- tereny ogrodów działkowych
- tereny leśne, w tym doświadczenia
- tereny zieleni naturalnej stanowiącej obciążenie zabudowego gródziska
- tereny rolne i zieleni naturalnej
- tereny zieleni nadzecznej, mek i zbiorników wodnych
- tereny komunicacji
- tereny ulic podstawowego układu ulicznego (KGP - drogi główne wzdłuż przystrojone, KG - drogi główne, KZ - drogi zbiorcze)
- tereny wzdłużających ulic układu obsługującego (poboczna i dojazdowa)
- tereny kolejowe, w tym linia i bocznica
- OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- Obszary i obiekty podlegające ochronie:
- rezerwy obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Narwi - przewidywany do utworzenia park krajoznawczy
- rezerwy obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Omulwi i Podopanki
- pomniki przyrody
- Clagi przyrodnicze:
- o znaczeniu ponadlokalnym
- o znaczeniu lokalnym
- OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**
- Obszary i obiekty podlegające ochronie:
- zabudowy wraz z otoczeniem wpisane do rejestru Konserwatora Zabytków, w tym układ urbanistyczny Starego Miasta
- stanowiska archeologiczne - oznaczone punktowo lub liniowo
- zabytki znajdujące się w ewidencji Konserwatora Zabytków, których zasady ochrony określają plany miejscowe
- Obiekty o wartościach kulturowych:
- miejsca pamięci
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- oznaczenie rodzaju przeznaczenia terenu
- węzy przekopowozdowe:
- istniejące - do modernizacji
- projektowane
- schemat linii wzdłużających szosetek rowerowych - zasypany powłoką
- SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA**
- tereny zabudowy usługowej, wyłączone w obszarze których wyznaczone są lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- obiekty te mogą mieć w szczególności charakter galerii - zespołu sklepów oraz hal wielozabudowanych
- tereny, dla których ustalono przeznaczenie alternatywne**
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na których nie należy przewidzieć nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną
- tereny bulweru nadnawiańskiego do zagospodarowania na polzaby rekreacji
- zasięgi stref potencjalnego niekorzystnego oddziaływania od:
- istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV
- projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV, w tym przebudowywanych i istniejących linii o napięciu 220 kV
- istniejącej rozdzielni elektroenergetycznej 220/110 kV i projektowanej rozdzielni elektroenergetycznej 400/220/110 kV
- magistralne cłagi infrastruktury technicznej, stanowiące ograniczenie w zagospodarowaniu:
- gospodzący wysokiego ciśnienia
- ciepłociąg napowietrzny
- zasięg strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Kurpiowia"
- zasięg strefy ochronnej od cmentarzy
- zasięg obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego
- tereny zamknięte
- WAŻNIEJSZE ELEMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**
- Investycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
- dróg krajowa
- drogi wojewódzkie
- Investycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- drogi powiatowe
- Obszary ustalone do realizacji inwestycji celu publicznego
- obszary niefinansowanych przestrzeni publicznych
- obszary dla których opracowane są plany miejscowe

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Ostrołęki z dnia.....

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęcie 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

**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 2017 r. poz. 1875, ze zm. i ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz., 121 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. zmiana 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 2017 r. poz. 1073 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., 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.

W Studium obszar przedmiotowego planu położony jest w obrębie terenów zabudowy usługowej – UU, 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. Zmiany 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 pograniczu 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 wyznaczenia 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 panem 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 2017 r. poz. 1405 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 ładu 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 szczególności 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 sporządzanym 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 434/LIX/2017 z dnia 28 grudnia 2017 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 2003 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. W stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko. W tym kontekście w dniu 29 grudnia 2016 r. podjęta została uchwała Nr 253/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Jednakże Wojewoda Mazowiecki w rozstrzygnięciu nadzorczym sygn.. LEX-I.4131.11.2017.RM z dnia 2 lutego 2017 r. stwierdził, że w ww. uchwale nastąpiło naruszenie zasad i trybu sporządzania planu miejscowego oraz naruszenie właściwości organów w tym zakresie, wobec czego stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały w całości. W tej sytuacji Urząd dokonał korekt i uzupełnień w elaboracie planu miejscowego rejonu „Koszarowa” usuwając wszystkie wskazane przez Wojewodę naruszenia zasad sporządzania planu. Charakter tych korekt i uzupełnień nie wymagał jednak ani przeprowadzenia ponownych lub uzupełniających uzgodnień ani powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W związku z powyższym uznaje się, że obecnie nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia skorygowanej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce, zgodnie z art. 28 ust. 2 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.