

Uchwała Nr
Rady Miasta w Ostrołęce z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Bohaterów Warszawy” 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 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami¹⁾) oraz 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, z późniejszymi zmianami²⁾), w związku z uchwałą nr 292/XLI/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 2 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bohaterów Warszawy” 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. oraz Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bohaterów Warszawy” 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. W planie określa się teren o jednorodnym rodzaju przeznaczenia i jednorodnych zasadach zagospodarowania, którego zasięg wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren o przeznaczeniu zabudowa usługowa, oznaczony symbolem **U**.
3. 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.
4. 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;

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349.

² Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 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 zakazy zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) 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) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 8) 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;
 - 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) 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;
 - 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 13) 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;
 - 14) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszku, pochylni dla niepełnosprawnych;

- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających;
- 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
- 7) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, ujęć i stacji uzdatniania wody;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 5

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U - zabudowa usługowa to jest: budynek usługowy wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojeżdżającymi, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego.
2. W terenie oznaczonym symbolem U dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, przychodnie i poradnie, biur i administracji, myjnie samochodowe. Zakazuje się lokalizacji usług typu:
 - 1) warsztaty samochodowe i lakiernie;
 - 2) stacje paliw;
 - 3) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m²;
 - 4) zakłady pogrzebowe wymagające przechowywania zwłok;
 - 5) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
 - 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - 7) usług oświaty, opieki nad dziećmi, szpitali.
3. W terenie oznaczonym symbolem U zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarnianych.

§6

1. Ustala się **warunki i wskaźniki zagospodarowania** terenu oznaczonego symbolem U:
 - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: maksimum 1,2 na działce budowlanej, minimum 0,1 na działce budowlanej.
2. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy** w obrębie terenu oznaczonego symbolem U:
 - 1) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
 - 2) maksymalna wysokość budowli: 6 m;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
 - 4) geometria dachu - dachy płaskie;
 - 5) kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów typu kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, beton; tynki w kolorach pastelowych: bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym.

§7

1. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** terenu oznaczonego symbolem U:
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 600 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek: 10,0 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej poza granicami planu - ul. Hubalczyków: od 70° do 100°.
2. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w terenie oznaczonym symbolem U: 600 m².
3. Dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem U uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 1 i ust. 2 wyłącznie pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu terenu oznaczonego symbolem U:

- 1) zakazuje się realizacji 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 urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się zasady odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania funkcjonowania przyrodniczego i krajobrazu ustala się:
 - a) obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §6 ust. 1 pkt 2,
 - b) w zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się warunki zagospodarowania terenu oraz parametry i formę zabudowy zgodnie z §6.

§9

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 225 mm w ulicy Hubalczyków, zlokalizowany poza granicami planu;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną DN 200 mm w ulicy Hubalczyków, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 5) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej DN 200 zlokalizowaną w terenie oznaczonym symbolem U;
- 7) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 10) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;

- 11) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć gazową DN225 w ulicy Bohaterów Warszawy, zlokalizowane poza granicami planu;
- 12) wskazuje się, że sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 13) ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków:
 - a) z sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o sieć ciepłowniczą DN 65 mm w ulicy Hubalczyków, poza granicami planu;
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych oraz odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń pkt 10, oraz z zastosowaniem gazu przewodowego i energii elektrycznej;
- 14) ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych;
- 15) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

Ustala się **zasady obsługi komunikacyjnej i realizacji miejsc do parkowania** terenu oznaczonego symbolem U:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia wyłącznie droga publiczna poza obszarem planu – ulica Hubalczyków,
- 2) minimalna liczba stanowisk postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
 - a) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego – co najmniej 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 stanowisko postojowe na 80 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) minimalna liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej nie mniej niż 1 na 10 wymaganych stanowisk w pkt 2;
- 4) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek usługowy.

Rozdział II Przepisy końcowe

§ 11

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce przyjętego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 80, poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.).

§ 12

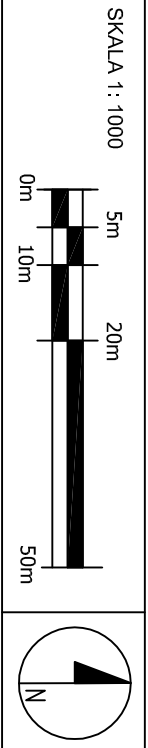
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 13

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



**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU "BOHATERÓW WARSZAWY" W OSTROŁĘCE**



USTALENIA PLANU:

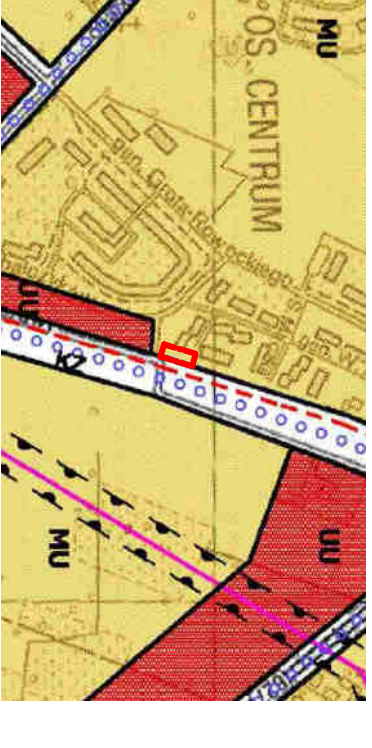
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

INFORMACJE PLANU:

- 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

WRYWS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI, 2016



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA R.

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "BOHATERÓW WARSZAWY" W OSTROŁĘCE
Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI: dr inż. arch. Anna Grabowska mgr inż. arch. Król, Małgorzata Hoser mgr inż. Beata Antczajska mgr inż. Grzegorz Zimnica

Załącznik nr 2
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 27 września 2018 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Bohaterów Warszawy” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bohaterów Warszawy” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia do 21 sierpnia 2018 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 21 sierpnia 2018 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 4 września 2018 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Załącznik nr 3
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 27 września 2018 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Bohaterów Warszawy” 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 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) 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 Rady Miasta Ostrołęki
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Bohaterów Warszawy” w Ostrołęce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bohaterów Warszawy” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 292/XLI/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 2 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bohaterów Warszawy” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 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.

W ww. Studium przedmiotowy obszar planu położony jest w obrębie obszaru MU – „zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdzie na warunkach określonych w planach miejscowych jako wiodąca funkcja możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (...) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (...), z usługami wbudowanymi oraz budynkami usługowymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej lub funkcjonującymi jako niezależne obiekty”.

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 2017 r. poz. 1405 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 terenu w optymalnym miejscu tj. terenu zabudowy usługowej w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa usługowa nie będzie powodowała konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnia istniejącą i planowaną w otoczeniu zabudowę mieszkaniowo-usługową, o usługi służące obsłudze mieszkańców miasta. Lokalizacja terenów zabudowy usługowej (z wykluczeniem usług podlegających ochronie przed hałasem) w tym rejonie miasta jest też korzystna ze względu na położenie przy jednej z głównych ulic miasta.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie parametrów planowanej zabudowy terenu objętego planem do występującej w jego otoczeniu zabudowy. 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.

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 i potencjalnie 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* za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczące jakości wód, w tym regulacje dotyczące gospodarki wodno-ściekowej.

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 sporządzany 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.: zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego i odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieci kanalizacyjne, zaopatrzenia w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych oraz odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, oraz z zastosowaniem gazu przewodowego i energii elektrycznej.

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, w obszarze wyposażonym w sieci 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 zgodnym z oczekiwaniami właścicieli gruntów oraz lokalnej społeczności (do planu nie wpłynęły uwagi

od niezadowolonych właścicieli gruntu).

- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej zawarte w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu dla terenu zabudowy usługowej wskazujące m.in. obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne znajdujące się poza obszarem planu oraz poprzez 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 terenie zabudowy usługowej 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 18 maja 2017 r., w formie www.eostroleka.pl, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bohaterów Warszawy” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 16 czerwca 2017 r. i organie rozpatrującym wnioski,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone ogłoszeniem w dniu 9 lipca 2018 r. w formie www.eostroleka.pl, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 1 sierpnia do 4 września 2018 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.

Wnioski i uwagi do planu były zbierane w formie pisemnej w rozumieniu art. 18 ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

- 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 obecnie zagospodarowanie zasadniczo nie spowoduje zwiększenia poboru wody w stosunku do poboru, który zaistniałby w przypadku realizacji obecnego prawa miejscowego na tym terenie (również zabudowy usługowej).

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: sanitarnych poprzez sieci kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków, technologicznych - wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń przemysłowych w zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustaw j.w., opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni 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 przepisami odrębnymi tj. m.in. 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 projektu 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 terenu objętego planem wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że planowana zmiana wskaźników i rodzajów dopuszczonych usług w stosunku do tych planowanych w obowiązującym prawie miejscowym, będzie miała stosunkowo nieduże skutki w ww. zakresie. 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 warunki gruntowo-wodne, a także jakość środowiska. 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 zabudowy.

Społeczeństwo 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. Obszar planu położony jest w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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 teren planowanej zabudowy usługowej, 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 434/LIX/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. W § 1 ust. 2 powyższej analizy dopuszczono m.in.: *zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (sporządzonych na*

podstawie ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zgodnie z aktualnymi potrzebami miasta. Ponadto w analizie tej stwierdzono, że w pierwszej kolejności powinny być wykonywane plany miejscowe, bądź ich zmiany, które dotyczą terenów istniejącej zabudowy z możliwością dogęszczenia lub przekształceń. Rada Miasta podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu rejonu „Bohaterów Warszawy” 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 dostosowania ustaleń prawa miejscowego do aktualnych potrzeb społeczności miasta i dopuszczenia na planowanym terenie zabudowy usługowej możliwości zlokalizowania myjni samochodowej. Teren ten znajduje się we w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, w obrębie której istnieje możliwość lokalizowania zabudowy. Zatem planowana zmiana prawa miejscowego jest uzasadniona przyjętą w ww. uchwale polityką Miasta.

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 20 tys. zł wydatków (związanych z opracowaniem niniejszego planu). Wartość ta stanowi znikomy procent w wydatkach i dochodach bieżących budżetu Miasta. Świadczy, to więc iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest 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. Dostosowanie zaś zapisów prawa miejscowego do potrzeb społecznych przyspieszy realizację na tym terenie obiektu usługowego, co będzie generowało zyski dla budżetu miasta z podatku od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych.

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 „Bohaterów Warszawy” 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.