

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm) w związku z uchwałą Nr 298/XLII/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce oraz stwierdzając iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki, zatwierdzonym uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionym uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012r., uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014r. oraz uchwałą Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r.,
Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu.

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce, zwany dalej planem, który obejmuje działki o nr ewid: 52920/1, 52920/2, 52338/33, 50617/33, 50617/31 i 52338/31 położone przy ulicy Pileckiego.

§2

1. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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,
3. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,

- 4) symbol przeznaczenia terenu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

§4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, który został sporządzony w formie rysunkowej na mapie w skali 1:1000,
 - 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem przeznaczenia terenu, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
 - 4) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu określające ich przeznaczenie,
 - 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
 - 8) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie obowiązującego usytuowania zewnętrznej ściany budynku - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych), przy czym:
 - a) na poszczególnych prostych odcinkach zabudowy ciągłej dopuszcza się przerwy między budynkami,
 - b) dopuszcza się fragmentaryczne odsunięcie zewnętrznej ściany budynku od wyznaczonej linii.
 - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
 - 10) **usługach – bez przesądzania ich profilu** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej (przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, usług zdrowia, biurowości i rzemiosła, z wyłączeniem rzemiosła produkcyjnego wymagającego budynków produkcyjnych), bądź funkcjom administracji, wymiaru sprawiedliwości i utrzymania porządku publicznego – z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów, handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych o powierzchni przekraczającej 100 m², a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu.

§5

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

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - 1) **UU.31b** – usługi – bez przesądzania ich profilu.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone są na rysunku planu linią ciągłą.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:
 - 1) sytuowania budynków zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy,
 - 2) harmonijnego wkomponowania nowych elementów małej architektury w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji,
 - 3) stosowania rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych,
2. Projektowane budynki muszą być spójne z istniejącymi budynkami w zakresie rodzaju i koloru pokrycia dachu oraz elewacji.

§ 7

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

1. Oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danym terenie przedsięwzięć, wywołana emisja energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych poza granice własnej działki w pozostałych przypadkach. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi.
3. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej działce budowlanej – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w §10.

§ 8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym

krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń - w obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, takie jak obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, względnie znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 9

Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej wynoszący 0,5.
2. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej wynoszący 1,6.
3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszący 10%.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 12,0 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.
5. W zakresie geometrii dachu ustala się dachy płaskie.
6. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) ilość miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na każde 100m² powierzchni handlowo - usługowej;
 - 2) w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że nie mniej niż połowa miejsc postojowych musi być realizowana w odległości nie większej niż 50 m od głównego wejścia do budynku, którego obsłudze ma służyć.
7. Budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy, tj.:
 - 1) od strony północno – wschodniej i południowo – zachodniej: w linii zabudowy istniejącego budynku,
 - 2) od strony północno – zachodniej i południowo – wschodniej: w linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
8. Obowiązujące linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków.

§ 11

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem

się mas ziemnych, ani krajobrazy priorytetowe.

§ 12

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

1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
2. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 250 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 85° - 95°.

§ 13

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

1. Nie wprowadza się ustaleń – ze względu na brak potrzeby określania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

§ 14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów dróg publicznych, ani innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne, przy czym tereny dróg publicznych znajdują się poza granicą obszaru objętego planem, bezpośrednio do niej przylegając.
2. Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z ul. Pileckiego.

§ 15

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

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne w miarę potrzeb przebudowane i rozbudowane oraz sieć rozdzielczą.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z wodociągu miejskiego,
 - 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych ustala się:
 - 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych - do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód deszczowych do gruntu, z wyjątkiem ścieków opadowych z

- powierzchni utwardzonych parkingów i ulic,
- 2) odprowadzanie ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych parkingów i ulic - po ich podczyszczeniu do miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - 3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych na tereny sąsiednich działek budowlanych.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, na wyznaczony dla potrzeb miasta teren składowania, przeróbki lub utylizacji odpadów,
 - 2) obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz wyposażenia posesji w urządzenia i miejsce do segregacji odpadów w celu utrzymania czystości i porządku.
 6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej.
 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci gazowej.
 - 2) przewody i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
 8. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej i elektroenergetycznej, a wspomagająco z niekonwencjonalnych źródeł energii.
 8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy z zależności od potrzeb,
 - 2) stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacyjnych przy budowie nowych linii oraz przyłączy telekomunikacyjnych.

§ 16

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania i zainwestowania terenu służącemu organizacji okolicznościowych imprez z zakresu kultury, gastronomii, rekreacji i sportu - na okres jednego sezonu.

§ 17

Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 5 %.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UU.31b:

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu - usługi bez przesądzania ich profilu.
2. Ustala się możliwość realizacji budynków: w układzie wolnostojącym lub jako dobudowanych do innych budynków lub jako rozbudowa istniejących budynków.
3. Zakazuje się realizacji wolnostojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garażowych.
4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 6.
5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe.**

§ 19

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla rejonu „Pileckiego” w Ostrołęce, uchwalonego Uchwałą Nr 145/XXI/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 lutego 2016 r.

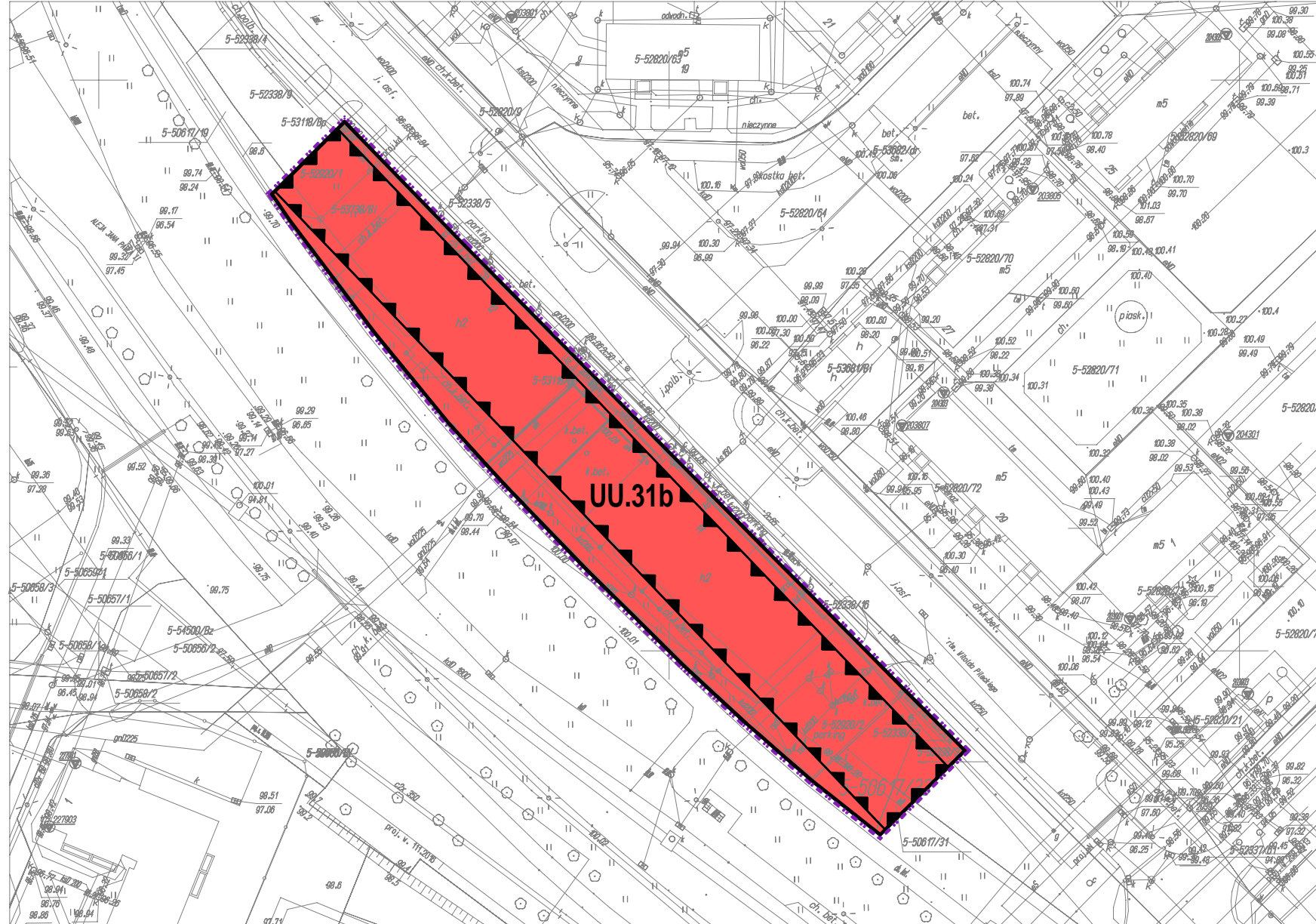
§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 21

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



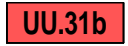

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "PILECKIEGO 2" W OSTROŁĘCE



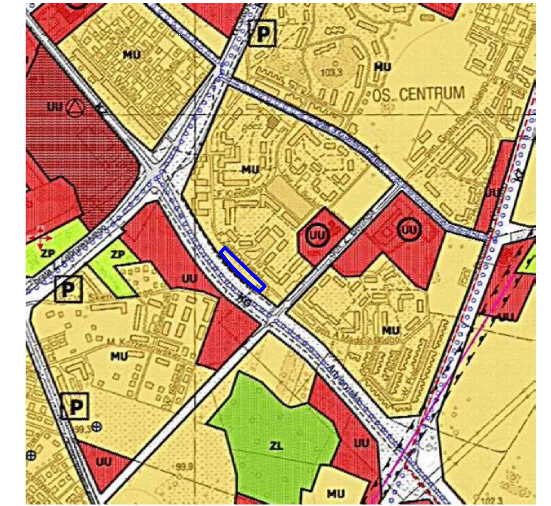
Niniejsze opracowanie wykonano w skali 1:1000 z map zasadniczych numerycznych pochodzących z zasobów geodezyjnych Miasta Ostrołęki


LEGENDA:

USTALENIA PLANU:





-  granica terenu objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania usługi - bez przesądzania ich profilu
-  **UU.31b**
-  obowiązująca linia zabudowy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI




 granica terenu objętego planem


PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  MU tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
-  UU tereny zabudowy usługowej
-  ZP tereny zieleni publicznej urządzonej
-  tereny ważniejszych ulic układu obsługującego (lokalne i dojazdowe)


ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

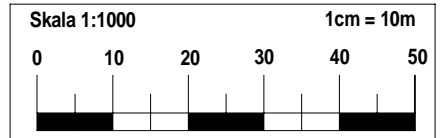
-  schemat tras ważniejszych ścieżek rowerowych - zasady powiązań

SZCZEGÓLNE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA DLA ZAGOSPODAROWANIA

-  tereny zabudowy usługowej, wyłącznie w obrębie których wyznacza się lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000m² - obiekty te mogą mieć w szczególności charakter galerii - zespołu sklepów oraz hal wielobranżowych

WAŻNIEJSZE ELEMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

-  rejonny najważniejszych przestrzeni publicznych



Branża	URBANISTYKA	RADECKA	ul. Kopernika 7/53
Skala	1:1000	FIRMA PROJEKTOWO-USŁUGOWA	07-410 Ostrołęka
Data	Marzec 2018 r.	mgr Renata Radecka	tel. (29) 6911985
Inwestor	URZĄD MIASTA W OSTROŁĘCE		
Nazwa opracowania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "PILECKIEGO 2" W OSTROŁĘCE		
Nazwa rysunku	Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Miasta Ostrołęki z dnia 2018 r.		
Autor kierujący opracowaniem	mgr inż. arch. ALEKSANDER WIETROW Nr upr. bud. 608/86/Os.urb. 464/88.		
Asystent	mgr inż. arch. Marta Magdalena Mierzejewska		Nr rys. 1

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.06.2018 r. do 11.07.2018 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 04.07.2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta Ostrołęki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 25.07.2018 r. nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.

Ze względu na brak uwag do projektu planu, Rada Miasta Ostrołęki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. 2017. 1073 ze zmianami).

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce**

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

Na podst. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073 ze zmianami) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1 Sposób realizacji inwestycji.

Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

- 1) Inwestycje komunikacyjne – bezpośrednio przygotowanie, realizację i obsługę finansowania realizują właściwe jednostki organizacyjne.
- 2) Inwestycje zaopatrzenia w wodę i kanalizację – bezpośrednio przygotowanie, realizacja i finansowanie należy do Ostrołęckiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Ostrołęce.

1.2 Zasady finansowania inwestycji:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.:
 - a) finansowanie inwestycji drogowych;
 - b) dotacji samorządu województwa;
 - c) dotacji unijnych;
 - d) dotacji i pożyczek z funduszu celowego;
 - e) innych kredytów i pożyczek bankowych;
 - f) innych środków zewnętrznych;
 - g) programu Lokalne Inicjatywy Inwestycyjne.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

UZASADNIENIE
do Uchwały Rady Miasta Ostrołęki
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce

Do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce przystąpiono na podstawie uchwały Nr 298/XLII/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz.U. z 2017. poz. 1073 z późn. zm.) oraz *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, zatwierdzonym Uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionym Uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012r., Uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014r. oraz Uchwałą nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r.

W ww. Studium, teren opracowania jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

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 z późn. zm.).

Opracowany projekt planu uwzględnia dotychczasowe sposoby zagospodarowania terenu oraz aspekty środowiskowe, przestrzenne, ekonomiczne i społeczne.

Poniżej przeanalizowano:

I. Sposób realizacji wymagań 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:
 - określenie linii rozgraniczających i przeznaczenia terenów,
 - wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy,
 - odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu i odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowane tereny usług – bez przesadzania ich profilu. Takie rozmieszczenie funkcji nie będzie powodowało konfliktów społecznych oraz zapewni spójność kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem formy zabudowy na terenach sąsiednich.
 - wprowadzenie szeregu parametrów i wskaźników urbanistycznych.
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – walory architektoniczne obiektów realizowanych w granicach planu są regulowane w planie poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla percepcji krajobrazu istotne

jest również ustalenie zachowania części powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, w obrębie których możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa od odbiór przestrzeni.

W obrębie planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych podlegające ochronie.

- 3) **wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** – poprzez wprowadzenie m.in. zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych (za wyjątkiem realizacji inwestycji takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej), sklasyfikowaniu terenu pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych i wprowadzenie zakazu odprowadzania do gruntu ścieków nieczyszczonych.

W obrębie planu nie występują obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Z prognozy wynika, iż ustalenia planu nie wpłyną negatywnie 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** – stwierdzono, że na obszarze planu nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Ustalono m.in.: nakaz zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego, odpowiednią kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

Dodatkowo w planie określono zasady parkowania, w tym dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

Wymagania ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Z prognozy wynika, iż ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto, w planie nie przewidziano wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących osób niepełnosprawnych, ponieważ obowiązujące ustalenia wynikające z przepisów 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*) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Z prognozy finansowej wynika, że realizacja ustaleń planu jest jak najbardziej uzasadniona ekonomicznie. Prognoza dochodów z tytułu realizacji ustaleń planu przewyższa wydatki związane z realizacją ustaleń planu i kosztem sporządzenia tego planu.
- 6) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji (do planu nie wpłynęły żadne uwagi od właścicieli gruntu). Plan nie zawiera ustaleń skutkujących znaczącymi ograniczeniami korzystania z

nieruchomości.

7) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. Nakazuje się m.in. zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, odprowadzanie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez system kanalizacji sanitarnej. Dopuszczono możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz rozbudowę, przebudowę lub remont istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 18.05.2017 r. na stronie www.eostroleka.pl informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do 16.06.2017 r. i organie rozpatrującym wnioski,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone ogłoszeniem w dniu 11.06.2018 r. na stronie www.eostroleka.pl, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie do 25.07.2018 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano także informacje o organie rozpatrującym uwagi.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko – ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Zapewniono możliwość składania wniosków i uwag 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*.

9) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa powyższym punkcie. Do planu miejscowego nie złożono uwag, zatem nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania, bądź wykładania ponownie projektu planu do publicznego wglądu.

10) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. 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%.

Ponadto, w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu nie oczyszczonych ścieków, a także ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, poprzez przewody kanalizacji deszczowej.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów: w planie ustalono zasadę wywozu odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, na wyznaczony dla potrzeb miasta teren składowania, przeróbki lub utylizacji

odpadów.

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 – na obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie.
 - 2) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach projektu planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu oraz ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.
3. Ustalając przeznaczenia terenu objętego planem wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stosunkowo nieduża zmiana sposobu przeznaczenia przedmiotowego terenu nie będzie miała znaczących skutków w ww. zakresie. Realizacja planu nie przyczyni się do pogorszenia stanu środowiska, a teren planu nie jest położony w obrębie obszarów szczególnie istotnych dla funkcjonowania środowiska. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu.

Do przedmiotowego planu, w trakcie procedury jego sporządzania, nie wpłynęły wnioski oraz uwagi społeczności, w związku z powyższym nie były one analizowane.

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 1 powyższej analizy wskazano, że: „Dopuszcza się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...), zgodnie z aktualnymi potrzebami miasta.” Ponadto w tabeli nr 7 pn. *Wykaz projektowanych zmian dokumentów planistycznych obowiązujących na obszarze miasta Ostrołęki* został wymieniony mpzp rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce.

Rada Miasta podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu swą decyzję oparła m.in. na analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu (analiza ta została zawarta w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do jej opracowania), stwierdzając konieczność przystąpienia do opracowania tego dokumentu ze względu na zmiany zachodzące w polityce przestrzennej Miasta Ostrołęki. Przeznaczenie terenu objętego projektem mpzp „Pileckiego 2” nie zmienia się względem przeznaczenia określonego w obowiązującym mpzp „Pileckiego” i pozostaje jako „usługi - bez przesądzania ich profilu”. Natomiast, na rysunku projektu mpzp określono obowiązujące linie zabudowy. Intencją tej zmiany była poprawa warunków funkcjonowania terenu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie. Jedyne koszty związane z miejscowym planem jest przygotowanie materiałów geodezyjnych i sporządzenie planu. Przewidywane koszty

związane z uchwaleniem planu stanowią znikomy procent w wydatkach budżetowych Miasta Ostrołęki. Należy także zwrócić uwagę na znaczny wzrost wpływów z podatku od nieruchomości, w miarę sukcesywnego postępu zainwestowania terenu. Wpływy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne gminy przewyższą dochody związane z uchwaleniem i realizacją ustaleń planu.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i 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 „Pileckiego 2” w Ostrołęce, zgodnie z art. 20 ust.1 i w związku z art. 27 ww ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Pileckiego 2” w Ostrołęce pozwoli prowadzić racjonalną gospodarkę przestrzenną na terenie miasta oraz odpowiada aktualnym zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców tej części miasta.

Podsumowując, projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.