

**Uchwała Nr ...
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Geodetów” 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 403/LIV/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Geodetów” 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§ 1

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Geodetów” 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 z dopuszczeniem mieszkań, oznaczony symbolem **U(M)**.
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 Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432.

2 Dz. U. z 2017 r. poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496, 1544.

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 10) 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;
 - 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 12) granic pomników zglądy 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 zglądy;
 - 13) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie i odbudowie istniejących budynków, z pominięciem bal-

konów, wykuszy, okapów, gzymsu i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów, stanowisk postojowych i dojeżdżających pieszych, za wyjątkiem 30% powierzchni dojazdów, nie zadaszonych stanowisk postojowych i dojeżdżających pokrytych ażurową ekokostką;
- 4) **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, a także powierzchni mieszkań;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 6) **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(M)

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U(M)** - zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkań to jest: budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie mieszkań o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku usługowego, usytuowanych na drugiej lub wyższych kondygnacjach nadziemnych, wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojeżdżającymi, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury.
2. W terenie oznaczonym symbolem U(M) dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, przychodnie i poradnie, biur i administracji. Zakazuje się lokalizacji usług typu:
 - 1) obsługi komunikacji samochodowej, w tym warsztatów, lakierni, stacji paliw;
 - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m²;
 - 3) zakłady pogrzebowe wymagające przechowywania zwłok;
 - 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
 - 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - 6) oświaty lub opieki nad dziećmi.
3. W terenie oznaczonym symbolem U(M) 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(M):
 - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% 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(M):
 - 1) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
 - 2) maksymalna wysokość budowli: 6 m;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
 - 4) geometria dachu - dachy pochyłe o nachyleniu minimum 20°;
 - 5) kolorystyka elewacji budynków: tynki w kolorach pastelowych: bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym;
 - 6) kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości.

§7

1. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** terenu oznaczonego symbolem U(M):

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej poza granicami planu - ul. Geodetów: od 80° do 100°.
2. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w terenie oznaczonym symbolem U(M): 1000 m².
 3. Dopuszcza się w terenie oznaczonym symbolem U(M) 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 infrastruktury technicznej.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu w terenie oznaczonym symbolem U(M):

- 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 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 odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - a) obowiązek traktowania terenu U(M) jako: „terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe;
- 5) 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(M):

- 1) dopuszcza się możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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 110 mm w ulicy Geodetów, zlokalizowany poza granicami planu;
- 3) 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 Geodetów, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 4) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych oraz dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej DN 300 w ulicy Geodetów, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 6) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 9) dopuszcza się zasilanie z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;
- 10) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć gazową DN63 w ulicy Geodetów, zlokalizowaną poza granicami planu;
 - 11) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, po jej realizacji w drogach poza granicami planu, lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń pkt 9;
 - 12) dopuszcza się zasilanie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wymienione w pkt 11 zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych;
 - 14) wskazuje 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(M)**:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia droga publiczna poza obszarem planu – ulica bez nazwy (położona za północną granicą obszaru planu),
- 2) minimalna liczba stanowisk postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej:
 - a) dla usług, z wyjątkiem handlu detalicznego – co najmniej 1 stanowisko postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla usług handlu detalicznego – co najmniej 1 stanowisko postojowe na 80 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) co najmniej 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie;
- 3) minimalna liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej nie mniej niż 1 na 5 wymaganych stanowisk w pkt 2;
- 4) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek usługowy;
- 5) minimalna liczba stanowisk postojowych dla rowerów – 1 stanowisko na każde 2 wymagane stanowiska postojowe dla samochodów w pkt 2.

§ 11

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział II Przepisy końcowe

§ 12

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego rejonu „Śródmieście Płd. - Goworowska” w Ostrołęce dla części jednostki strukturalnej MNU35 przyjętego Uchwałą Nr 50/VIII/2015 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 kwietnia 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 5381 z dnia 12 czerwca 2015 r.).

§ 13

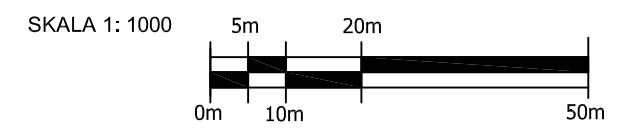
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 14

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



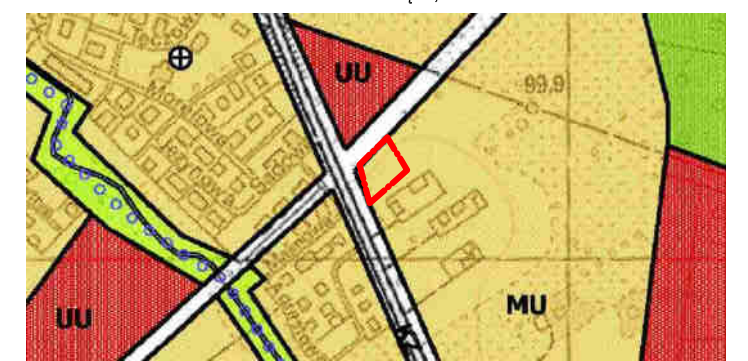
**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU "GEODETÓW" W OSTROŁĘCE**



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 Z DOPUSZCZENIEM MIESZKAŃ
INFORMACJE PLANU:	
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
MNU	WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

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

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OSTROŁĘKI, 2016**



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

Z A Ł A C Z N I K N R 1
DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA OSTROŁĘKI
Z DNIA R.
w sprawie
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO REJONU "GEODETÓW" W OSTROŁĘCE**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Geodetów” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 sierpnia do 18 września 2018 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 4 września 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 2 października 2017 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Załącznik nr 3
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki
z dnia ... października 2018 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Geodetów” 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 Nr ...
Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... października 2018 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Geodetów” w Ostrołęce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Geodetów” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 403/LIV/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Geodetów” 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 dnia 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 z dopuszczeniem mieszkań 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 z dopuszczeniem mieszkań 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 terenu zabudowy usługowej (z wykluczeniem usług takich jak oświaty lub opieki nad dziećmi) w tym rejonie miasta jest 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 infrastruktury technicznej, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących jakości wód, w tym regulacji dotyczących 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 zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie tj. ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej lub wykorzystujących odnawialne źródła energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń planu, a także z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wyżej wymienione zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 potrzeb 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, 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).

- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej wskazujące dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań 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 z dopuszczeniem mieszkań 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 10 stycznia 2018 r., na stronie www.eostroleka.pl, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Geodetów” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 9 lutego 2018 r. i organie rozpatrującym wnioski,
 - wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone zamieszczeniem ogłoszenia w dniu 20 sierpnia 2018 r. na stronie www.eostroleka.pl, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 29 sierpnia do 2 października 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 (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczoną funkcją usługową).

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 lub na własny teren nieutwardzony, 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 w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że planowana zmiana przeznaczenia oraz wskaźników urbanistycznych 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 z dopuszczeniem mieszkań 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 wpłynął jeden wniosek od społeczeństwa, który został rozpatrzony pozytywnie. Nie wpłynęły natomiast uwagi, 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 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 z dopuszczeniem mieszkań, 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 dnia 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

miejskowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. W § 1 ust. 2 powyższej analizy dopuszczono m.in.: *zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 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 „Geodetów” 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 bez przesądzenia jej profilu. 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 ok. 29,5 tys. zł dochodów (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 „Geodetów” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 *ustawy jw.*

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na fragmencie terenu miasta Ostrołęki objętym planem.