

Uzasadnienie

do Uchwały Nr/...../2024 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 1 października 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, etap dziewiąty - obszar I

1. Podstawą prawną stanowi art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:
 - „1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
 - 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
 - 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”
2. Projekt miejscowego planu sporządzono na podstawie uchwały Nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwały nr VIII/77/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2019r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr X/99/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka. Obszar objęty planem położony jest w północno-zachodniej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 2,0 km².
Założeniem planu jest dostosowanie jego ustaleń do kierunków polityki przestrzennej ujętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Ostrów Mazowiecka oraz obowiązujących przepisów.
3. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
 - 3.1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt. 1)**

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Plan określa m. in.:

 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki,
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
 - 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy,
 - 6) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
 - 7) geometrię dachu;
 - 3.2. **Walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 2)**

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska, realizacji inwestycji celu publicznego charakterze ponadlokalnym i lokalnym oraz wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. środowisko.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem występują: historyczny układ urbanistyczny, obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, zabytek archeologiczny. Mają zastosowanie ograniczenia, zakazy i nakazy określone przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 t.j.) (art. 1 ust. 2 pkt. 5)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. zdrowie ludzi.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Dla projektu planu sporządzono Prognozę Skutków Finansowych, w której poddano analizie poszczególne wydatki i dochody gminy.

3.7. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7)

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 6) ustalenia planu miejscowego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przy czym sporządzając projekt planu uwzględniono potrzebę poszanowania praw nabytych – ustalenia planu zapewniają zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy; nie stwierdzono wpływu ustaleń planu na obniżenie wartości nieruchomości lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustalenia projektu planu do minimum ograniczyły wyznaczenie terenów pod cele publiczne na gruntach prywatnych. Głównym

celem jest realizacja układu drogowego oraz realizacja polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Plan, zgodnie z art. 17 pkt 6 b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

3.9. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności. Tereny przeznaczone pod przestrzeń publiczną uwzględniają przepisy obowiązującego prawa (np. wyznaczone drogi publiczne w szerokościach linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi), a także stan prawny.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym planem ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt. 11)

Rada Miasta Ostrów Mazowiecka podjęła uchwałę Nr XXX/215/2017 z dnia 25 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwałę nr VIII/77/2019 z dnia 19 czerwca 2019r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwałę nr X/99/2019 z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

Burmistrz Miasta Ostów Mazowiecka ogłosił dnia 07.09.2017r. zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w prasie miejscowej na podstawie podanego ogłoszenia, poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń oraz umieszczenia obwieszczenia na stronie internetowej gminy o podjęciu w/w uchwały i wyznaczył termin składania wniosków do planu do dnia 04.10.2017r.

Ponadto Burmistrz zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt - o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały i wskazał termin składania wniosków.

Obwieszczeniem Burmistrz zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na BIP Miasta Ostrów Mazowiecka, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz w ogłoszeniu w prasie.

Plan został wyłożony dwukrotnie w siedzibie Urzędu Miasta Ostrów Mazowiecka w dniach od 15.11.2022 r. do 05.12.2022 r. oraz od 07.03.2023 r. do 27.03.2023 r. W ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zawarto informację o prawie składania uwag do przedmiotowego projektu dokumentu w terminie do 27.12.2022 r. – w przypadku I wyłożenia oraz do 17.04.2023r. – w przypadku II wyłożenia.

Na dzień 24.11.2022 r. (podczas I wyłożenia) została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie wpłynęły 4 uwagi od 4 osób i wszystkie zostały uwzględnione.

Na dzień 20.03.2023 r. (podczas II wyłożenia) została wyznaczona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

3.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 12)

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zakres rzeczowy planu obejmuje elementy określone w art. 15 ww. ustawy. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

3.13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13)

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Plan ustala zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

4. Ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3)

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zgłoszone wnioski indywidualne, których część zgodna z polityką przestrzenną Miasta, została uwzględniona. Wnioski złożone przez instytucje i organy opiniujące i uzgadniające projekt planu, a także wnioski gestorów infrastruktury technicznej zostały również uwzględnione w toku prac planistycznych. Rozwiązania projektu planu, m.in. w zakresie obsługi komunikacyjnej oparto o zasadę ograniczenia do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne, pozostając w zgodzie z przepisami odrębnymi.

Analizy ekonomiczne – zawarto w Prognozie Skutków Finansowych.

Analizy środowiskowe – zawarto w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy społeczne – w wyniku m.in. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego dot. uchwały Nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obszar, uznaje się jako przeznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dzięki temu uporządkowania polityki przestrzennej Miasta, co jest w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrów Mazowiecka.

5. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy (art. 1 ust. 4)

Projekt planu obejmuje obszar o określonej poprzez ustalenia Studium, strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z przeważającym przeznaczeniem terenów wielofunkcyjnych z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz uzupełnieniem przez tereny aktywności gospodarczej. Projektowany układ komunikacyjny zapewnia w pełni możliwość obsłużenia przez transport publiczny. Ustalenia planu zapewniają realizację ścieżek rowerowych.

Z uwagi na charakter terenu (strukturę miejską), obszary nowej zabudowy projektowane są na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także o wysokim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym projekt planu w pełni realizuje wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 2)

Dla terenu miasta Ostrów Mazowiecka nie została wykonana ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza zgodności obowiązującego planu miejscowego i Studium, przeprowadzona podczas opracowania jego zmiany wskazała na nieścisłości w zagospodarowaniu niektórych wyznaczonych terenów, w związku z tym wskazane jest uporządkowanie prawa miejscowego w tym zakresie, czemu służyć ma uchwała o zatwierdzeniu projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)

Do projektu planu opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zadaniem jest oszacowanie wydatków i dochodów do budżetu Miasta Ostrów Mazowiecka, wynikających z uchwalenia i realizacji planu.