

**Uchwała Nr....**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Rolna” 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 2019 r. poz. 506, z późniejszymi zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późniejszymi zmianami<sup>2</sup>), w związku z uchwałą nr 522/LXX/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolna” 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., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r. oraz Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§1**

**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolnej” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie 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:
  - 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) 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;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;

<sup>1</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1696.

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 14) granice 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;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 6) 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;
  - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 10) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

### §3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole przeznaczenia terenu;
  - 5) wymiarowane odległości w metrach;
  - 6) drzewo o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) stanowisko archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 3) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
  - 4) wymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

### §4

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć odcinek działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu, ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5

- metra, elementów termomodernizacji budynków oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających pieszych, za wyjątkiem 30% powierzchni dojeżdżających i dojazdów pokrytych ażurową ekokostką;
  - 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych,
  - 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu to jest symbolem literowym oraz kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
  - 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

## §5

### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym:
  - 1) tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – **UUM**;
  - 2) teren zabudowy usługowej – **U**;
  - 3) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
  - 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
  - 5) teren stanowiący fragment drogi publicznej – **KD**.
3. Ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone symbolami **1ZP**, **1KD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
4. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami **1UUM**, **2UUM** i **1U**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

## §6

### Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego

1. Ustala się sytuowanie budynków z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - 1) budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) obiektów małej architektury – 3 m;
  - 3) budowli z zakresu łączności publicznej – 50 m;
  - 4) pozostałych budowli – 12 m.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - 1) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;
  - 2) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów barw w pkt 1 wyłącznie na fragmentach ścian budynków usługowych, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;
  - 3) ustalenia określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
  - 1) dachy płaskie;
  - 2) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°.

5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych: pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

## §7

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, za wyjątkiem działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
  - 1) wskazuje się zasady odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 3) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z §9 ust. 4, ust. 5 i ust. 6.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - 1) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem literowym: UUM jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe lub dobudowane budynki usługowe.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z §9 ust. 11, ust. 12 i ust. 13.
6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się:
  - 1) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) ochronę drzewa o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez:
    - a) zakaz jego uszkodzenia, a także wycięcia, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia tego drzewa jeżeli będzie zagrażać życiu i zdrowiu ludzi,
    - b) zakaz utwardzania lub innego ograniczania przepustowości gleby oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu 1,5 m od jego pnia.
7. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym ładu przestrzennego, ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## §8

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

Wskazuje się na rysunku planu stanowisko archeologiczne, będące w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## §9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz ich budowy na terenach dróg publicznych i ich fragmentach.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg publicznych i ich fragmentach.
3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową od DN 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.
5. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną od DN 160 mm lub tłoczną od DN 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.
6. Ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej od DN 200 mm lub otwarte rowy odwadniające. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć kanalizacji deszczowej zlokalizowana w terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD.
7. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową od DN32 mm oraz o stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.
9. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD.
10. Ustala się budowę nowych oraz dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako linii podziemnych.
11. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o sieć ciepłowniczą od DN 32 mm, po jej realizacji, oraz o elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego lub energii elektrycznej.
12. Dopuszcza się, tymczasowo do czasu realizacji sieci ciepłowniczej, zasilanie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wymienione w ust. 11 zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) wykorzystujących energię wiatru;
  - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
14. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych lub urządzeń bezprzewodowych.
15. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się układ komunikacyjny oraz parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KD, 2KDD i 3KDD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1) 2 stanowiska na mieszkanie,
  - 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem usług handlu,
  - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu.
4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla budynków

- usługowych ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 10 wymaganych stanowisk w ust. 3.
5. Ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
  6. Ustala się dla budynków usługowych minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

### §11

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

## Rozdział II

### Przepisy szczegółowe

#### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

### §12

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe, budynki garażowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
  - 1) stacje paliw;
  - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m<sup>2</sup>,
  - 3) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego,
  - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>,
  - 5) szpitale, domy opieki społecznej i usługi związane z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych: 6 m;
  - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarnianych.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 80° do 100°.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.
6. Dopuszcza się w terenie wymienionym w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 4 i ust. 5 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

### §13

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1UUM** i **2UUM**: zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową to jest budynki usługowe, budynki i lokale mieszkalne (mieszkania) realizowane zgodnie z ust. 3, budynki garażowe wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
  - 1) stacje paliw;

- 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
  - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - 5) szpitale, domy opieki społecznej, usługi związane z czasowym lub stałym pobytem dzieci lub młodzieży.
3. W terenach wymienionych w ust. 1 funkcja mieszkaniowa może być realizowana jako:
    - 1) wbudowana w budynek usługowy;
    - 2) w odrębnym budynku mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub dobudowanym do budynku usługowego,
      - przy zachowaniu warunku, że powierzchnia użytkowa mieszkań lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.
  4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
    - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
    - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
    - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
    - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m;
    - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych: 6 m;
    - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarnianych.
  5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
    - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 75° do 105°.
  6. Dopuszcza się w terenach wymienionych w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż podane w ust. 5 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.
  7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.
  8. Dopuszcza się w terenach wymienionych w ust. 1 wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 wyłącznie:
    - 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej;
    - 2) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 7;
    - 3) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

#### §14

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1ZP**: zieleń urządzona wraz z ciągami pieszymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 10 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 70° do 110°.
4. Dopuszcza się w terenie wymienionym w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż podane w ust. 3 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§15**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KD**: fragment drogi publicznej klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie wymienionym w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

### **§16**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział II Przepisy końcowe**

### **§17**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce przyjętego uchwałą nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248 poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).

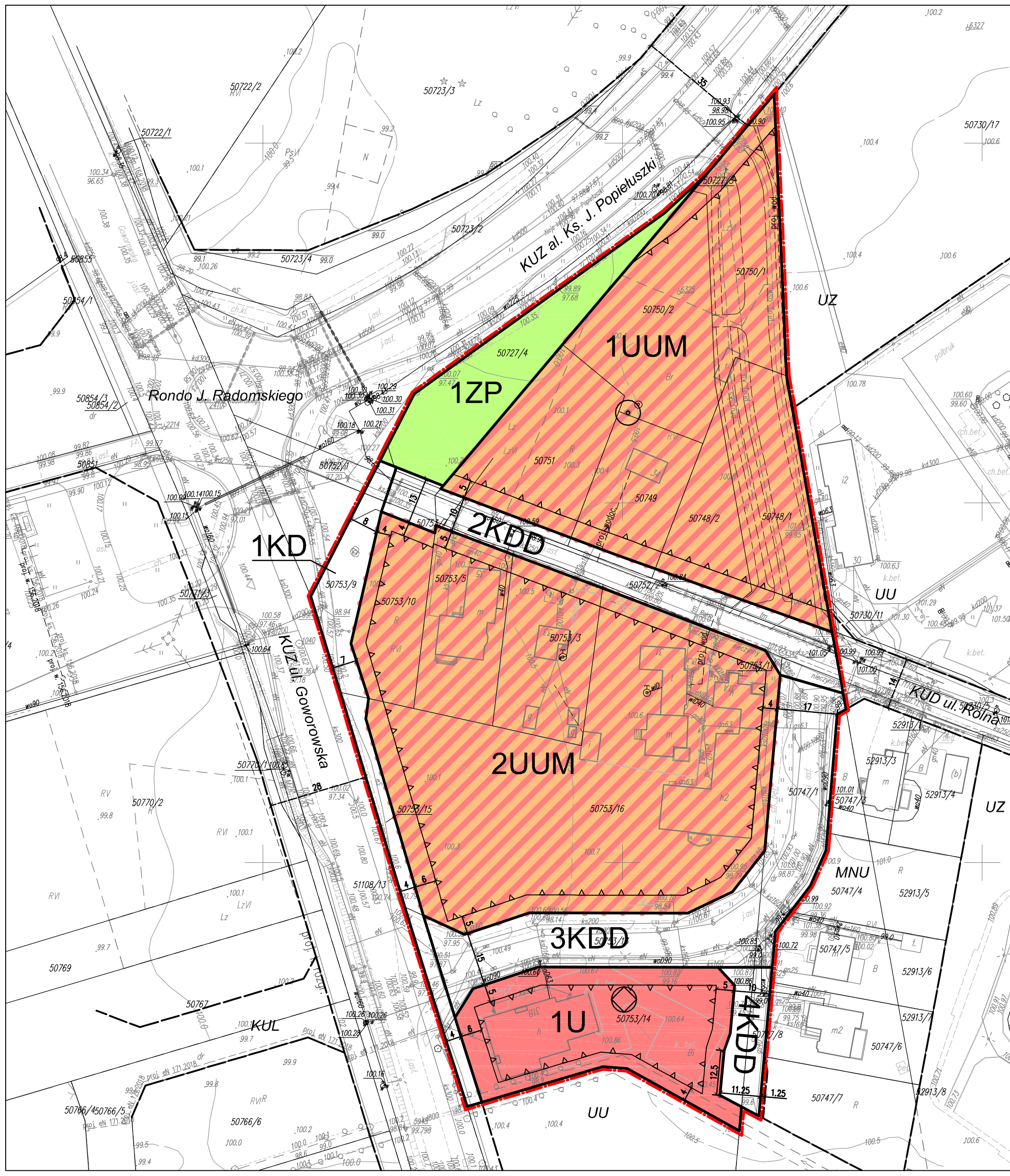
### **§18**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

### **§19**

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





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

SKALA 1: 1000

**USTALENIA PLANU:**

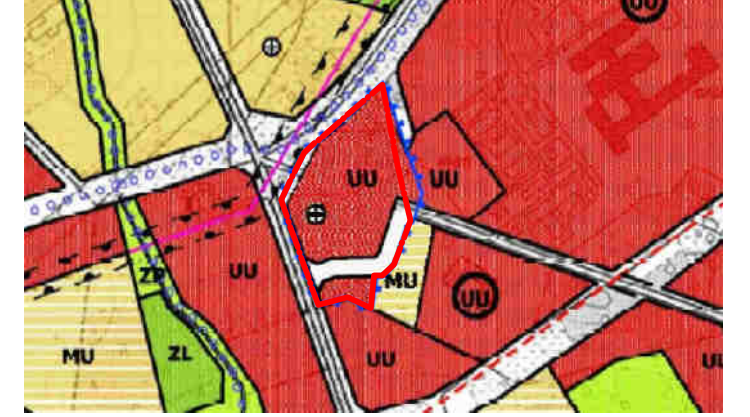
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	DRZEWO O WARTOŚCIACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
<b>UUM</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
<b>U</b>	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>ZP</b>	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
<b>KDD</b>	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
<b>KD</b>	TEREN STANOWIĄCY FRAGMENT DROGI PUBLICZNEJ

**INFORMACJE PLANU:**

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE BĘDĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
<b>MNU</b>	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, 2018



	GRANICA OBSZARU PLANU		TERENY KOMUNIKACJI - ULICE PODSTAWOWEGO UKŁADU ULICZNEGO (KDG, KDG, KDZ)
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ		TERENY KOMUNIKACJI - WAŻNIEJSZE ULICE UKŁADU OBSŁUGUJĄCEGO (LOKALNE I DOJAZDOWE)

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA OSTROŁĘKI  
Z DNIA ..... R.  
w sprawie  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "ROLNA" W OSTROŁĘCE**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI: dr inż. arch. Anna Grabowska  
mgr inż. arch. kraj. Małgorzata Hoser  
mgr inż. Beata Andrzejewska  
mgr inż. Grzegorz Zimnica

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ... września 2019 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Rolna” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolna” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 lipca do 20 sierpnia 2019 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 20 sierpnia 2019 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 3 września 2019 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

**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 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późniejszymi zmianami) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolna” w Ostrołęce obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenów dróg publicznych wyznaczonych planem, a także budowę lub przebudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

**§ 2.**

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1 ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §1 ust. 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869), przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 4.**

1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie

aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... września 2019 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Rolna” w Ostrołęce**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolna” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 522/LXX/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolna” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 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., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r. oraz Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r.

W ww. Studium przedmiotowy obszar planu zasadniczo położony jest w obrębie terenu UU – zabudowy usługowej, gdzie na warunkach określonych w planach miejscowych jako wiodąca funkcja możliwa jest realizacja szeroko rozumianych usług z towarzyszącą ewentualnie funkcją mieszkaniową. W obrębie ww. obszaru dopuszczono wyodrębnienie w planach miejscowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, bądź terenów o funkcji mieszanej - mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Nie dopuszczono natomiast wyznaczenia nowych terenów o funkcji wyłącznie mieszkaniowej. W obrębie znajdujących się w obszarze planu terenów UU w Studium ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania i użytkowania: powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 35% działki budowlanej oraz wysokość budynków - nie więcej niż 12 m.

Ponadto w Studium w obszarze planu wskazano podstawowy układ uliczny. W stosunku do wyznaczonych w Studium elementów układu komunikacyjnego ustaleniem Studium jest konieczność realizacji powiązania komunikacyjnego we wskazanym rejonie, tj. założono, że dokładny przebieg danej ulicy, precyzyjnie określony liniami rozgraniczającymi, zostanie wytyczony w planie miejscowym, po szczegółowej analizie istniejącego zagospodarowania i stanu własności.

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 2018 r. poz. 2081 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 oraz terenów zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową 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, a także terenu zieleni urządzonej jako skweru miejskiego izolującego wizualnie i akustycznie tereny zabudowy od głównych arterii miasta. Ponadto zaadaptowano tereny komunikacji (w tym planując ich niewielkie poszerzenia) służące obsłudze terenów zabudowy. Ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją rozwijających się funkcji przedmiotowego rejonu Miasta;

– odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa usługowa i usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową nie będzie powodowała konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnia istniejącą w przedmiotowym rejonie Miasta zabudowę usługowo-mieszkaniową, ponadto jest utrwaleniem dotychczasowego zagospodarowania przedmiotowego terenu.

- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie parametrów planowanej zabudowy obszaru objętego planem do występującej w tym rejonie Miasta. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji, tradycyjne kolory dachów pochyłych, niską zabudowę a także ustalając zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również wyznaczenie terenu zieleni urządzonej oraz ustalenie zachowania na działkach budowlanych dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa będzie realizacja zieleni, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W obszarze planu nie występują zabytki architektoniczne, bądź dobra kultury współczesnej. W Studium nie wyznaczono zaś 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu, 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. Biorąc pod uwagę wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe jednego z drzew położonych w obszarze planu, ustalono w stosunku do niego ochronę planistyczną.

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez wskazanie ochrony stanowiska archeologicznych będącego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wskazanie przestrzegania rygorów określonych dla tego obszaru zgodnie z przepisami prawa - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Prawidłowe objęcie ochroną dóbr dziedzictwa kulturowego zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – 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 docelowo z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, a także tymczasowo z zastosowaniem rodzajów instalacji i innych paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto dopuszczono dywersyfikację źródeł ciepła i energii elektrycznej i zasilanie z indywidualnych odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń planu.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególności 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 ze szczególnymi potrzebami, gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w *ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz 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.

- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia dopuszczające 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 nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją planu w przestrzeni będą stosunkowo nieduże.

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.

- 7) **prawo własności** – poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem terenach.
- 8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenie zasad realizacji inwestycji celu publicznego w szczególności terenów dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu.
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego obsługującego tereny zabudowy i powiązanego z układem zewnętrznym, a także poprzez ustalenia dotyczące sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wskazujące m.in. obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłowniczych, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych. Ustalono budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych oraz dopuszczono ich realizację na pozostałym obszarze planu w przypadku, gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w terenach dróg publicznych.

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

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 13 listopada 2018 r., na stronie [www.wzasiegu.pl](http://www.wzasiegu.pl), BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Rolna” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 7 grudnia 2018 r. oraz organie rozpatrującym wnioski,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone zamieszczeniem ogłoszenia w dniu 23 lipca 2019 r. na stronie [www.mojaostroleka.pl](http://www.mojaostroleka.pl), BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 31 lipca 2019 r. do 3 września 2019 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*.

- 11) **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.1.10) niniejszego uzasadnienia. Ponieważ do planu miejscowego nie złożono uwag, zatem nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania bądź wykładania projektu planu do publicznego wglądu.
  - 12) **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”. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego stopień wykorzystania wód podziemnych JCWPd nr 51, w obrębie którego znajduje się obszar planu, wynosi 9%, co oznacza że rejon ten odznacza się bardzo wysokimi rezerwami zasobów wód podziemnych. Planowane obecnie zagospodarowanie zasadniczo nie spowoduje zwiększenia poboru wody w stosunku do poboru, który zaistniałby w przypadku całkowitej realizacji obecnego prawa miejscowego na tym obszarze (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy usługowej, zieleni publicznej i układu komunikacyjnego).  
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 odrębnymi, opadowych i roztopowych wskazano obowiązek podczyszczania z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.  
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 problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ze względu na brak tego zjawiska w obszarze planu – 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 obszarze 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 modyfikacja przeznaczenia oraz wskaźników urbanistycznych w stosunku do tych planowanych w obowiązującym prawie miejscowym, będzie miała stosunkowo nieduże skutki w ww. zakresie.  
Społeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. W procedurze sporządzania projektu planu rozpatrzono wszelkie złożone wnioski, uwagi i opinie. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących na tym obszarze i w otoczeniu terenów zabudowy.
  4. W obrębie przedmiotowego planu nie wyznacza się nowych terenów zabudowy w stosunku do tych, które zostały zaplanowane w dotychczas obowiązującym akcie prawa miejscowego (planuje się modyfikację ich funkcji). Obszar planu położony jest w zabudowanym rejonie miasta,



o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwany 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.

Obszar planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogi publiczne znajdujące się na jego obszarze i w otoczeniu. W obrębie planu zaplanowano niewielkie poszerzenia dróg publicznych. Po wykonaniu tych poszerzeń tereny dróg znajdujące się w obszarze planu będą spełniały warunki do kształtowania komunikacji pieszej i rowerowej.

**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 aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Ostrołęki przyjętymi uchwałą Nr 434/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki w dnia 28 grudnia 2017 r. W §1 ust. 2 powyższej uchwały 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 ww. analizie stwierdzono, że w pierwszej kolejności powinny być wykonywane plany miejscowe, bądź ich zmiany, które dotyczą terenów istniejącej zabudowy z możliwością dogęszczenia lub przekształceń. Obszar opracowania 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** - uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, na co wskazuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego – drogi publiczne (poszerzenia tych dróg) oraz spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także potencjalnie z opłaty jednorazowej i 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 „Rolna” 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.