

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „5 Pułku Ułanów” 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 475/LXIII/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „5 Pułku Ułanów” 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 „5 Pułku Ułanów” 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.
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. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem przeznaczenia terenu.
2. 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) zwymiarowane odległości w metrach.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 2) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
  - 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

**§ 3**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

<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.

- 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) 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 m<sup>2</sup>;
  - 9) 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;
  - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 11) 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;
  - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### § 4

Ilkroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć bok 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 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 55% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 45% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu to jest symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 9) **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:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – **MN(U)**,
  - 2) teren stanowiący fragment drogi publicznej - **KD**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren oznaczony symbolem **KD**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.
4. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej teren oznaczony symbolem **MN(U)**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

## § 6

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

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub 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 odprowadzania 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 według §7 ust. 4, ust. 5 i ust. 6.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem MN(U) jako terenu: „pod zabudowę mieszkaniową” 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 według §7 ust. 10 i ust. 11.
6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
7. W zakresie kształtowania krajobrazu kulturowego, w tym ładu przestrzennego, ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## § 7

### **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 terenie stanowiącym fragment drogi publicznej oznaczony symbolem KD.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenem określonym w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenie stanowiącym fragment drogi publicznej.
3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 90 mm zlokalizowany w ulicy 5 Pułku Ułanów, poza obszarem planu.
5. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacyjną DN 200 mm zlokalizowaną w ulicy 5 Pułku Ułanów, poza obszarem planu.
6. Ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, oraz dopuszcza się na terenie stanowiącym fragment drogi publicznej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej od DN 200 mm lub otwarte rowy odwadniające, po ich zrealizowaniu.
7. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej od DN32 mm po jej realizacji w terenie oznaczonym symbolem KD lub w drogach poza granicami planu, w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową oraz istniejący gazociąg zasilający wysokiego ciśnienia, zlokalizowane poza obszarem planu (stanowiące układ zewnętrzny). Wskazuje się, że sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
9. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, prowadzonych w obszarze planu oraz wzdłuż ulic poza granicami planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło:
  - 1) w oparciu o sieć ciepłowniczą od DN 32 mm, po jej realizacji, oraz elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu;
  - 2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci ciepłowniczej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem:
    - a) energii elektrycznej i gazu przewodowego;
    - b) rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wymienione w lit. a) zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych, odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

12. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych.
13. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8

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

## § 9

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **MN(U)**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
3. W budynku usługowym lub lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego w terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
  - 1) obsługi komunikacji samochodowej, w tym warsztatów, lakierni, stacji paliw;
  - 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
  - 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
  - 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) budynek mieszkalny jednorodzinny może być realizowany w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, nie dopuszcza się zabudowy szeregowej;
  - 3) budynek usługowy może być realizowany w formie wolno stojącej lub jako dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
  - 7) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 8) 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 kształtowania zabudowy w obrębie terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych i budowli: 12 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych: 5 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
  - 4) kolorystyka elewacji:
    - a) 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,
    - b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw wyłącznie na fragmentach ścian budynków usługowych, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji,
    - c) ustalenia określone w lit. a) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

- 5) geometria dachów budynków:
  - a) dachy płaskie;
  - b) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;
- 6) pokrycie i kolorystyka dachów pochyłych: pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym 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, w stosunku do pasa drogowego terenu oznaczonego symbolem KD: od 75° do 105°.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.
8. 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. 6 i ust. 7 wyłącznie pod:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 m.
9. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych w terenie wymienionym w ust. 1 lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
  - 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
  - 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem usług handlu detalicznego;
  - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu detalicznego.
10. Ustala się dla budynków usługowych minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 5 wymaganych stanowisk w ust. 9.
11. Ustala się dla budynków usługowych minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 9 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska dla rowerów na budynek usługowy.

## **§ 10**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD**: fragment drogi publicznej klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, stanowiskami postojowymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury o maksymalnej wysokości 3 m.
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.
4. Wskazuje się w terenie wymienionym w ust. 1 realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Teren oznaczony symbolem **KD** zapewnia powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

## **Rozdział II**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 11**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Zmiany w Miejscowym Ogólnym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B2 II i B3 II (część północna) - rejon „Wojciechowice” przyjętej uchwałą nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 312 poz. 8932 z dnia 16 grudnia 2003 r.).

**§ 12**

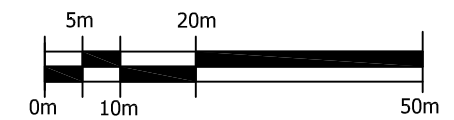
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 13**

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU "5 PUŁKU UŁANÓW" W OSTROŁĘCE**

SKALA 1: 1000



**USTALENIA PLANU:**

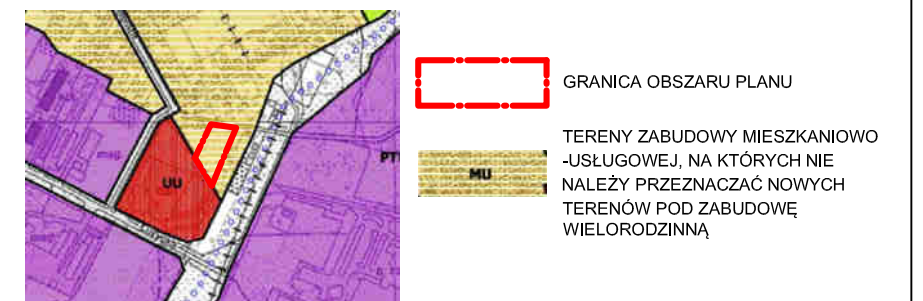
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
<b>MN(U)</b>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
<b>KD</b>	TEREN STANOWIĄCY FRAGMENT DROGI PUBLICZNEJ

**INFORMACJE PLANU:**

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
<b>MN</b>	WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM
	ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ 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**

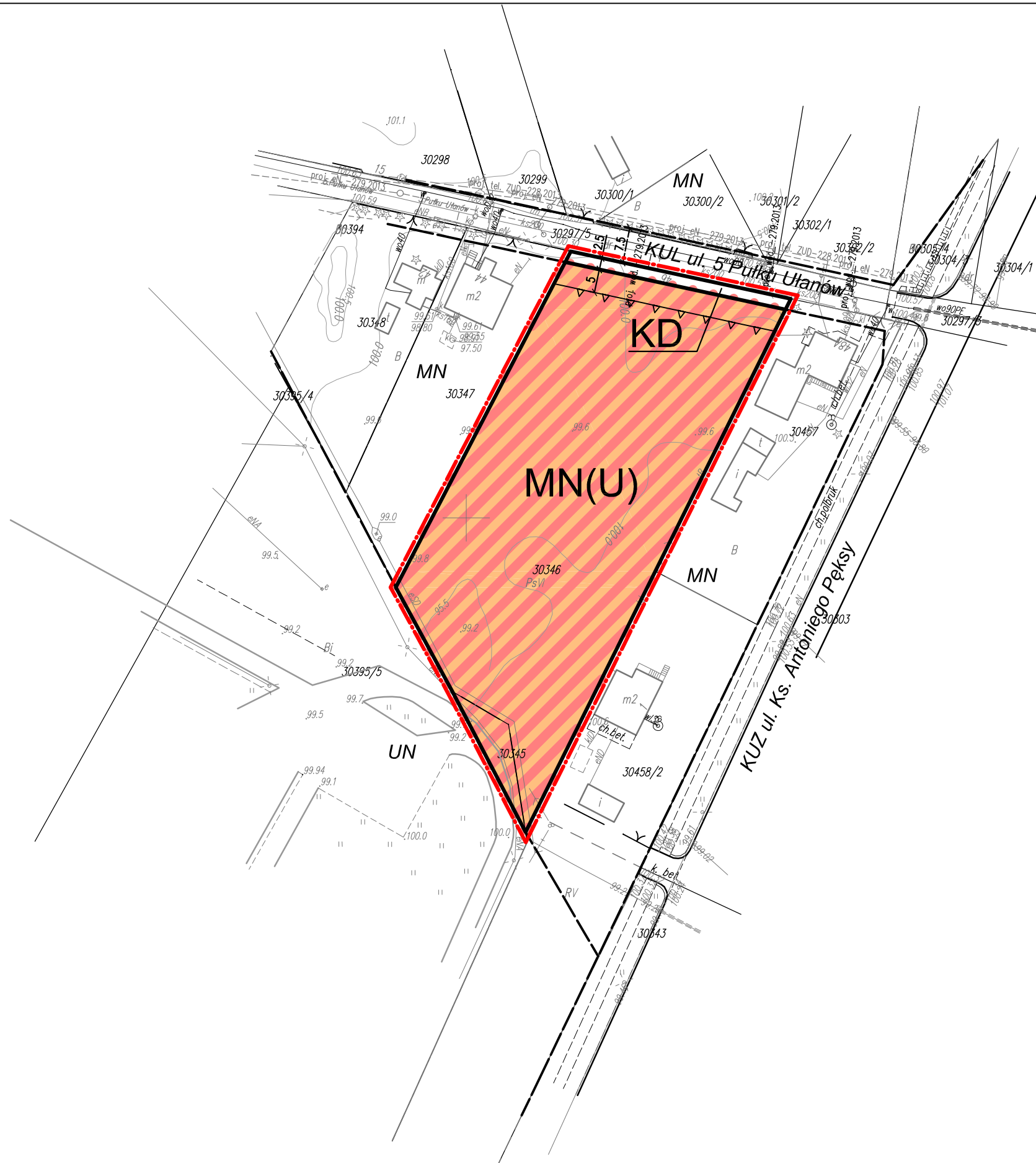


**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA OSTROŁĘKI  
Z DNIA ..... R.  
w sprawie  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU "5 PUŁKU UŁANÓW" W OSTROŁĘCE**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI: dr inż. arch. Anna Grabowska  
mgr inż. arch. kraj. Małgorzata Hoser

mgr inż. Beata Andrzejewska  
mgr inż. Grzegorz Ziłmca





**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ... września 2019 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „5 Pułku Ułanów” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „5 Pułku Ułanów” 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.**

**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 „5 Pułku Ułanów” w Ostrołęce obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenu stanowiącego fragment drogi publicznej wyznaczonej 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 „5 Pułku Ułanów” w Ostrołęce**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „5 Pułku Ułanów” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 475/LXIII/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „5 Pułku Ułanów” 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 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 do wysokości do kalenicy 12 m n.p.t 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 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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej nie będzie powodowała konfliktów społecznych ze względu na to, iż dopełnia istniejącą w otoczeniu zabudowę mieszkaniową i usługową.

**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 lub 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 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.

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 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, po jej realizacji, a tymczasowo do czasu realizacji sieci ciepłowniczej, dopuszczono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, a także z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wyżej wymienione 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 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 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.

- 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, 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 analizę stanu własności terenu i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem terenach.

- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń planu 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 terenu stanowiącego fragment drogi publicznej oraz uzbrojenia terenu.
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego wskazujące dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej dostęp do drogi publicznej i powiązanie tej drogi 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 terenie stanowiącym fragment drogi publicznej oraz dopuszczono ich realizację na pozostałym obszarze (w przypadku gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w ww. terenie drogi).
- 9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:
- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 11 czerwca 2018 r., na stronie [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „5 Pułku Ułanów” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 13 lipca 2018 r. i 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.moja-ostroleka.pl](http://www.moja-ostroleka.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*.

- 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”. 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 realizacji obecnego prawa miejscowego na tym terenie (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).
- 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 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 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 zmiana przeznaczenia oraz wskaźników urbanistycznych w stosunku do tych planowanych w obowiązującym prawie miejscowym, będzie miała stosunkowo nieduże skutki w ww. zakresie.

Spółeczeństwo 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 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. 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 poza jego granicami. W obrębie planu zaplanowano, w ślad za ustaleniami dotychczas obowiązującego aktu prawa miejscowego, niewielkie poszerzenie drogi publicznej klasy lokalnej znajdującej się poza granicami planu. Po wykonaniu tego poszerzenia droga znajdująca się w otoczeniu planu będzie spełniała 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. 1 powyższej uchwały stwierdzono „częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w

oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym” w związku z powyższym dopuszczono „sporządzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych, zgodnie z aktualnymi potrzebami miasta, po sporządzeniu analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”. Ponadto w ww. analizie stwierdzono, że w pierwszej kolejności powinny być wykonywane m.in. 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 „5 Pułku Ułanów” 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 zmiany dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania działki. 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** - 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 maksymalnie ok. 562,5 tys. zł dochodów (związanych z opracowaniem niniejszego planu). 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 obiektów budowlanych, co będzie generowało zyski dla budżetu miasta z podatku od nieruchomości oraz prawdopodobne zyski 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 „5 Pułku Ułanów” 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.