

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Fieldorfa Nila” 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 2020 r. poz. 713, 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 2020 r. poz. 293, z późniejszymi zmianami<sup>2</sup>), w związku z uchwałą nr 526/LXX/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Fieldorfa Nila” w Ostrołęce zmienioną uchwałą Nr 125/XII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 maja 2019 r. 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., Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r. oraz Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2019 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**  
**§1**

**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Fieldorfa Nila” 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;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§2**

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usługowych;
  - 5) symbole przeznaczenia terenu;
  - 6) 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:

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378.

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 8) 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;
  - 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 12) granic pomników 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;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### §4

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu, wysuniętych poza obrys

- budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także części podziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków usługowych** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie budynków usługowych, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także części podziemnych budynku usługowego, elementów termomodernizacji budynków oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń, ganków i 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 dojść pieszych;
  - 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, 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 budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 51% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 49% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
  - 8) **terenie** - 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.

## **Rozdział II**

### **Przeznaczenie terenów**

#### **§5**

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 szeregowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - **MNU**;
  - 2) teren handlu i usług - „Centrum Handlowo-Usługowe” - **UC/U**;
  - 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - **KDZ**;
  - 4) teren stanowiący fragment drogi publicznej - **KD**.
3. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDZ** i **KD**.
4. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami **MNU** i **UC/U**, których linie rozgraniczające stanowią granice rozmieszczenia tych inwestycji.

## **Rozdział III**

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

#### **§6**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.
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 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 §7 ust. 4 - 6.
4. Ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez określenie zasad zaopatrzenia w ciepło zgodnie §7 ust. 11 - 12.
5. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez:
  - 1) nakaz traktowania terenu oznaczonego symbolem MNU jako terenu na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska;
  - 2) nakaz realizacji mieszkań tak, aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe.
6. W zakresie kształtowania krajobrazu, w tym ładu przestrzennego, ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej oraz ustala się zasady kształtowania zabudowy i pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

#### **Rozdział IV**

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

###### **§7**

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz ich budowy na terenie drogi publicznej i terenie stanowiącym fragment drogi publicznej.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenie drogi publicznej i 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 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 terenie oznaczonym symbolem KDZ.
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 terenie oznaczonym symbolem KDZ.
6. Ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, a także z powierzchni szczelnych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej od DN 200 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem KDZ.
7. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową od DN 32 mm oraz o stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazociągowe zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem KDZ.
9. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się zasilanie z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem KDZ.
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 oraz elektrociepłownię zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci ciepłownicze zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem KDZ.
12. 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, w tym o mocy mikroinstalacji;
  - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
13. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zasilanie z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych.
14. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział V**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§8**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem MNU: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie zabudowy szeregowej wraz z dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury, zielenią urządzoną.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem MNU: zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe.
3. W terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
  - 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych;
  - 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;
  - 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
  - 6) szpitale.
4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - a) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 2) sytuowanie budynków usługowych:
    - a) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków usługowych,
    - a) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8 na działce budowlanej;
  - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,3 na działce budowlanej;
  - 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym 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 zabudowy: 12 m;
  - 2) dachy budynków pochyle, dwuspadowe o nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45°, pokryte blachą, z zakazem blachy trapezowej, oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym;
  - 3) kolorystyka i forma elewacji budynków:

- 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 na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego 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.
6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 300 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 7,5 m;
    - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 85° do 95°.
  7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 300 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 urządzenia infrastruktury technicznej.
  9. Ustala się zasady realizacji stanowisk postojowych w terenie wymienionym w ust. 1:
    - 1) minimalna liczba stanowisk postojowych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji:
      - a) 1 stanowisko na mieszkanie,
      - b) 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - 2) minimalna liczba stanowisk postojowych z kartą parkingową zlokalizowanych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji: 1 stanowisko na 10 wymaganych w pkt 1;
    - 3) stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu.

#### §9

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UC/U**: handel i usługi – „Centrum Handlowo-Usługowe” to jest: teren zajmowany przez zaplecze budynków wielkopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego i budynków obsługi transportu kołowego: dojazdy wewnętrzne, dojścia, stanowiska postojowe, budowle stanowiące urządzenia reklamowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) zakazuje się sytuowania budynków;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość budowli: 25 m;
  - 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
  - 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 90 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
  - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 85° do 95°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 90 m<sup>2</sup>.

#### §10

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak stanowiska postojowe, w tym naziemne stanowiska przeznaczone do parkowania z kartą parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe oraz obiekty małej architektury.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury w terenie wymienionym w ust. 1: 3 m.
4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 3% powierzchni działki budowlanej.
5. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu wymienionego w ust. 1, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, a także kiosków ulicznych w rejonie ronda Zbawiciela Świata, w sposób nieograniczający widoczności na skrzyżowaniu.
6. Teren oznaczony symbolem KDZ zapewnia powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

#### **§11**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KD**: fragment drogi publicznej klasy głównej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak stanowiska postojowe, w tym naziemne stanowiska przeznaczone do parkowania z kartą parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe oraz objekty małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury w terenie wymienionym w ust. 1: 3 m.
4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 3% powierzchni działki budowlanej.
5. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu wymienionego w ust. 1, w tym lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, a także kiosków ulicznych w rejonie ronda Zbawiciela Świata, w sposób nieograniczający widoczności na skrzyżowaniu.
6. Teren oznaczony symbolem **KD** zapewnia powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

### **Rozdział VI Przepisy końcowe**

#### **§12**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „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.).

#### **§13**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

#### **§14**

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





**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ...stycznia 2021 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Fieldorfa Nila” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Fieldorfa Nila” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 października 2020 r. do 28 października 2020 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 28 listopada 2020 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 12 listopada 2020 r. **wpłynęły dwie uwagi od jednej osoby fizycznej do przedmiotowego planu.** Jedna z uwag została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Ostrołęki, druga zaś została nieuwzględniona.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 17 pkt 14 Rada Miasta rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu nie uwzględnionych przez Prezydenta Miasta.

Lp	Data uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zał. nr 2 do uchwały nr ... z dn. ...01.2021 r.	Uwagi
1.	09.11.2020	Osoba fizyczna	Nieokreślanie wewnętrznych linii zabudowy i pozostawienie w tej kwestii zapisów obowiązującego mpzp	dz. 50138	MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	Nieuwzględniona	...	Dopuszczenie zwiększenia powierzchni zabudowy na działce spowoduje znaczne zacięcie działek sąsiednich położonych w terenie MNU. Ponadto będzie wyrazem nierównoprawnego traktowania inwestorów zabudowy usługowej na terenie MNU.

**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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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 2020 r. poz. 713 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 „Fieldorfa Nila” w Ostrołęce obejmują wykup niewielkiej części terenu drogi publicznej wyznaczonej planem, a także możliwość budowy lub przebudowy 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 z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
- 3) 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 ...stycznia 2021r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Fieldorfa Nila” w Ostrołęce**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Fieldorfa Nila” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 526/LXX/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Fieldorfa Nila” w Ostrołęce zmienionej uchwałą Nr 125/XII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 maja 2019 r. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 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., Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r. oraz Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2019 r.

W ww. Studium przedmiotowy obszar planu położony jest w obrębie kilku jednostek strukturalnych: MU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej i KZ - ulicy podstawowego układu ulicznego (KZ - droga zbiorcza), a niewielki fragment terenu w części południowo-zachodniej stanowi teren UU - zabudowy usługowej, wskazany jako teren wyłącznie w obrębie którego wyznacza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Według ustaleń kierunkowych zawartych w tekście Studium, linie rozgraniczające przedstawione na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” należy traktować jako przybliżony schemat ich przebiegu.

W obrębie ww. jednostek w obszarze planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz teren handlu i usług - „Centrum Handlowo-Usługowe” wraz towarzyszącym im układem drogowym.

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 2020 r. poz. 283 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 szeregowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz terenu handlu i usług - „Centrum Handlowo-Usługowe” 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. Ustalone w planie przeznaczenie jest adaptacją i kontynuacją istniejących w przedmiotowym rejonie Miasta funkcji. Wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione również poprzez odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. zaplanowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa nie będzie powodowała konfliktów społecznych ze względu na to, iż jest utrwaleniem dotychczasowego zagospodarowania przedmiotowego obszaru.
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** - poprzez dostosowanie parametrów nowej zabudowy, która będzie mogła uzupełnić dotychczasową, do występującej w tym rejonie Miasta. W planie nie dopuszczono do realizacji nowych negatywnych dominant

przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji, niską zabudowę a także ustalając zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru. Zaadaptowano natomiast istniejący pylon reklamowy położony w terenie handlu i usług - „Centrum Handlowo-Usługowe”.

W obszarze planu nie występują zabytki architektoniczne bądź dobra kultury współczesnej, a w Studium nie wyznaczono na tym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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*, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami, ochrony przed hałasem oraz w zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego.

W obszarze 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, a także dopuszczono dywersyfikację źródeł ciepła i energii elektrycznej i zasilanie z indywidualnych odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń planu.

W obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia osuwania się mas ziemnych, a także obszar ten 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 oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. 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. W planie nie przewiduje się natomiast rozwiązań, które by uniemożliwiały wprowadzenie rozwiązań określonych w prawie powszechnym służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** - poprzez dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, w obszarze zwartej zabudowy, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownicze, telekomunikacji) oraz z dostępem do dróg publicznych, co powoduje, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją ustaleń planu w przestrzeni będą marginalne.

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 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.
- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, 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.
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego (o prawidłowych parametrach) 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 w terenach dróg publicznych oraz dopuszczono ich realizację na pozostałym obszarze planu w przypadku, gdy brak jest możliwości realizacji tych obiektów w terenach dróg publicznych.
- 9) **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 radiowego portalu informacyjnego CEM SpesMediaGroup, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Fiełdorfa Nila” 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,
  - ponowne zamieszczenie ogłoszenia w związku z powiększeniem obszaru planu (uchwała Nr 125/XII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 maja 2019 r.) w dniu 3 września 2019 r., na stronie internetowej serwisu moja-ostrołęka.pl, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Fiełdorfa Nila” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 27 września 2019 r. oraz organie rozpatrującym wnioski,
  - wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone zamieszczeniem ogłoszenia w dniu 29 września 2020 r. na stronie internetowej serwisu moja-ostrołęka.pl, BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 7 października 2020 r. do 12 listopada 2020 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 zgodnej z bieżącymi regulacjami *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 zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń, o których mowa w pkt I.1.9) niniejszego uzasadnienia, a także rozpatrzenie wniosków i uwag, które zostały złożone do projektu planu. W wyniku uwzględnienia jednej uwagi projekt planu został powtórnie zaopiniowany w niezbędnym zakresie.

- 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 w niewielkim stopniu spowoduje zwiększenie poboru wody w stosunku do poboru, który zaistniałby w przypadku całkowitej realizacji obecnego prawa miejscowego na tym obszarze.

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* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: sanitarnych poprzez sieci kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków, 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) potrzeb 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 modyfikacja przeznaczenia oraz wskaźników urbanistycznych w stosunku do tych planowanych w obowiązującym dotychczas 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 ponadto konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących na tym obszarze i występujących w otoczeniu terenów zabudowy. Nie przewiduje się również znaczących nakładów finansowych z budżetu Miasta związanych z realizacją ustaleń planu.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie wyznacza się nowych terenów zabudowy w stosunku do tych, które zostały zaplanowane w dotychczas obowiązujących aktach prawa miejscowego (planuje się modyfikację ich funkcji i lokalizacji względem układu komunikacyjnego). 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 zarówno na jego obszarze, jak i w jego otoczeniu. W obszarze planu zaplanowano niewielką modyfikację układu dróg publicznych. Po wykonaniu tych zmian tereny dróg znajdujące się w obszarze planu i z nim sąsiadujące 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, które aktualnie są użytkowane jako zjazdy na parking . Oprócz kosztów, realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z planowanej sprzedaży części nieruchomości wchodzących w skład obszaru planu. Jednakże zakładane skutki finansowe uchwalenia planu w odniesieniu do zakładanych kosztów i zysków wynikających z realizacji obowiązującego w analizowanym rejonie Miasta planu miejscowego będą niewielkie.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 17a, 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 „Fieldorfa Nila” 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.