

Uchwała Nr
Rady Miasta Ostrołęki z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Starosty Kosa” 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 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 512/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętego uchwałą Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
 - 2) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
 - 5) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§2

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów 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, 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) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
- 14) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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 budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu zapewniającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych lub powierzchnię pokrytą zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego 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 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) **stanowisku postojowym dla rowerów** - należy przez to rozumieć stanowiska zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 9) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć symbol literowy lub liczbowo-literowy odpowiadający terenowi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a liczby, o ile występuje więcej niż jeden teren o tym samym przeznaczeniu, kolejny teren danego przeznaczenia;
- 10) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w samodzielnych budynkach lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach, z wykluczeniem działalności realizowanej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów w szczególności: biura, handel, usługi rzemiosła, usługi gastronomiczne, salony kosmetyczne lub fryzjerskie, salony

fotograficzne, gabinety lekarskie, szkoły dla dorosłych lub szkoły prowadzące zajęcia pozalekcyjne typu nauka języków, gra na instrumencie muzycznym lub zajęcia manualno-plastyczne.

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 rodzaje przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MWU**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – **MNU**;
 - 4) tereny zabudowy usługowej – **U**;
 - 5) tereny zabudowy usług publicznych – **UP**;
 - 6) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
 - 7) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
 - 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
 - 9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
 - 10) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.
3. Ustala się, że granicę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem ZP.
4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD oraz symbolami 1UP i 2UP.
5. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi KDZ i symbolem 3UP.

Rozdział III Zasady kształtowania krajobrazu

§6

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem:
 - 1) dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków;
 - 2) sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy – zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) pozostałej zabudowy: 10 m.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - 1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub płyt kompozytowych obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;
 - 3) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w pkt 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub płyt kompozytowych nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji, za wyjątkiem elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
 - 1) mieszkalnych wielorodzinnych: dachy płaskie;
 - 2) mieszkalnych jednorodzinnych: dachy pochyłe - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 3) pozostałych, niewymienionych w pkt 1-2:
 - a) dachy płaskie,

- b) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.
5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
- 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
 - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział IV **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** **§7**

1. Wskazuje się na rysunku planu lokalizację pomników przyrody wraz z ich strefami ochronnymi. W stosunku do pomników przyrody i ich stref ochronnych obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Zakaz, o których mowa w ust. 2 nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
5. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się zasady:
 - 1) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło zgodnie §10 ust. 9-10.
7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) od 1MW do 3MW jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - 2) 1UP, 2UP jako terenów „pod budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - 3) 1MWU, 2MWU, od 1MNU do 5MNU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
 - 4) ZP jako terenu „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”– w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

Rozdział V **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** **§8**

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalną powierzchnię działek:
 - a) 2000 m² w terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 3MW, 1U, 2UP, ZP,
 - b) 1500 m² w terenach oznaczonych symbolami 1MWU, 2MWU, 1UP, 3UP,
 - c) 1000 m² w terenach oznaczonych symbolami od 2U do 6U,
 - d) 300 m² w terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 5MNU;
 - 2) minimalną szerokość frontu działek:
 - a) 30 m w terenach oznaczonych symbolami 1U, 2UP, 3UP,
 - b) 25 m w terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 3MW, 1MWU, 2MWU,
 - c) 20 m w terenach oznaczonych symbolami od 2U do 6U,
 - d) 15 m w terenach oznaczonych symbolami 1UP, ZP,
 - e) 5 m w terenach oznaczonych symbolami od 1MNU do 5MNU;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1 wyłącznie pod drogi wewnętrzne o szerokości określonej w §11 ust. 3.

Rozdział VI

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§9

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
 - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §11 ust. 3;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
 - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielone są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalonej w przepisach szczegółowych.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§10

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL, KDD, KDW.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli nie będzie to stanowiło kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
 - 1) ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną o średnicy od 150 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu z uwzględnieniem wskazań określonych w §7 ust. 5 pkt 2. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ i 1KDL;
 - 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub do zbiorników retencyjnych z uwzględnieniem wskazań określonych w §7 ust. 5 pkt 1;
 - 3) dopuszcza się w obszarze planu, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem ZP, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ i 1KDL.
5. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci gazowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ i 1KDL;
 - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
 - 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) ustala się zasilanie w oparciu o:

- a) sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia o napięciu od 0,23 kV, wyprowadzoną z istniejących i nowych stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące podziemne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - b) indywidualne instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 10;
- 3) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako linii podziemnych.
8. W zakresie oświetlenia terenów dróg publicznych ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych prowadzonych w terenach tych dróg.
9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zasilanie z:
 - a) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm w oparciu o urządzenia i instalacje systemu ciepłowniczego wytwarzające ciepło zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci ciepłownicze zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL,
 - b) indywidualnych instalacji wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 10;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej działki budowlanej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, a także z zastosowaniem innych paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- 1) wolnostojących;
 - 2) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
 - 3) wykorzystujących energię wiatru;
 - 4) otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
11. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
 - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§11

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL i 2KDL zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczalne w przepisach szczegółowych, o szerokości nie mniejszej niż:
 - 1) 10 m w terenach oznaczonych symbolami od 1MW do 3MW, 2UP;
 - 2) 8 m w terenach niewymienionych w pkt 1.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 1 stanowisko na mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - 2) 1,5 stanowiska na mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 3) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług z zakresu oświaty, sportu, zdrowia, administracji;
 - 4) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług niewymienionych w pkt 3.
5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U i UP ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 3–4, 10 stanowisk postojowych.

6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 20% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 2-4 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla rowerów na budynek usługowy.

Rozdział IX

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§12

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

Rozdział X

Przepisy szczegółowe

§13

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,9;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 36 m, 12 kondygnacji nadziemnych.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§14

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **2MW, 3MW**: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 16 m, 5 kondygnacji nadziemnych.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m².

§15

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MWU, 2MWU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne, lub
 - 2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budowle z zakresu obsługi komunikacji zbiorowej – wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:
 - 1) ustala się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) ustala się nakaz, aby lokale użytkowe z usługami podstawowymi stanowiły co najmniej 60% powierzchni użytkowej parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych z usługami podstawowymi na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

3. W budynkach usługowych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe lub usługi z zakresu obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m, 5 kondygnacji nadziemnych;
 - 7) maksymalna wysokość budynków usługowych: 16 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1500 m².

§16

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe, lub
 - 2) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielenie mieszkań, usytuowanych na drugiej lub wyższych kondygnacjach nadziemnych – wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi podstawowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 150 m².

§17

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się usługi z bez przesądzenia ich profilu, w tym z zakresu obsługi komunikacji zbiorowej, za wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej i usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 16 m, 4 kondygnacje nadziemne;

- 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **2U, 3U, 4U, 5U, 6U**: zabudowa usługowa to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi z bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem szpitali, domów opieki społecznej i usług związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy w terenach 2U, 4U i 6U;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 70% powierzchni działki budowlanej w terenach 4U i 6U,
 - b) 60% powierzchni działki budowlanej w terenach niewymienionych w lit. a;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 16 m, 4 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§19

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **1UP**: zabudowa usług publicznych to jest budynki usługowe z zakresu usług edukacji, kultury i nauki, ochrony zdrowia i opieki społecznej wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1 zabudowa usług gastronomii lub biurowo-administracyjnych.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m².

§20

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **2UP**: zabudowa usług publicznych to jest budynki usługowe z zakresu usług edukacji, sportu i rekreacji, kultury i nauki, ochrony zdrowia i opieki społecznej wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: zabudowa usług gastronomicznych.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 6) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych oraz przestrzeni wyposażonych w urządzenia sportowo-rekreacyjne typu lodowisko.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§21

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **3UP**: zabudowa usług publicznych to jest budynki usługowe z zakresu usług: biurowych i administracji wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu wymienionego w ust. 1: zabudowa usług gastronomicznych.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dopuszcza się tymczasowe urządzenie ogródków kawiarnianych.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m².

§22

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolami **ZP**: zieleń urządzona wraz z towarzyszącymi placami i ciągami pieszymi, drogami rowerowymi, urządzeniami wodnymi i rekreacji, obiektami małej architektury.
2. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 60% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDZ**, **2KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§24

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL**: droga publiczna klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi i obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§26

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDW**: droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział XI
Przepisy końcowe

§27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§28

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 ... 2024 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada do 24 listopada 2023 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 17 listopada 2023 r.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 8 grudnia 2023 r. **nie wpłynęły uwagi dotyczące projektu planu.**

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 977, z późn. 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 – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce obejmują urządzenie i w niektórych przypadkach wykup, w tym budowę lub przebudowę terenów dróg publicznych wyznaczonych planem, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń 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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. 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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §1 ust. 2 będzie 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, 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 z dnia 7 czerwca 2001 r. 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.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki
z dnia ... 2024 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce

DANE PRZESTRZENNE

Rada Miasta Ostrołęki na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały Nr 512/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 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 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki.

W ww. Studium w przedmiotowym obszarze planu wyznaczono obszary:

MWw - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług wbudowanych. Dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia tych obszarów są: zabudowa usługowa wolnostojąca, w tym usługi użyteczności publicznej, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe oraz obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszczono również uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej. W obrębie tego obszaru w planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym.

MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej (wolnostojącej lub wbudowanej), w tym usług użyteczności publicznej. Dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia tych obszarów są: parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe oraz obsługa komunikacji, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; adaptacja istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Dopuszczono również uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej. W obrębie tego obszaru w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, fragment terenu zieleni urządzonej oraz towarzyszący im układ komunikacyjny.

MNU - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (wolnostojącej lub wbudowanej), w tym usług użyteczności publicznej. Dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia tych obszarów są: parkingi i obsługa komunikacji, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszczono również uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej. W obrębie tego obszaru w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, a także towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny.

UU - zabudowy usługowej o szerokim zakresie. Dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia tych obszarów są: usługi publiczne i użyteczności publicznej, lokale mieszkalne służące zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych właściciela/współwłaściciela budynku związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą (mieszkania właścicielskie) oraz lokale mieszkalne realizowane w budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, związane z obsługą tego budynku (mieszkania służbowe), zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, parkingi, parkingi wielopoziomowe, garaże i zespoły garażowe oraz obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszczono uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej. W obrębie tego obszaru

w planie wyznaczono tereny zabudowy usługowej oraz towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny.

UP - zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, usług oświaty, usług kultury i nauki, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług kultury sakralnej. Dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia tych obszarów są: obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w tym w szczególności na terenie Mazowieckiego Szpitala Specjalistycznego - wskazanego na rysunku studium, dopuszcza się termiczne przekształcanie odpadów medycznych, eksploatację stacji uzdatniania wody z studni głębinowych, eksploatację kotłowni gazowo-olejowej, eksploatację elektrociepłowni kogeneracyjnej, usługi: użyteczności publicznej, gastronomii, biurowo-administracyjne, parkingi i obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszczono uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej. W obrębie tego obszaru w planie wyznaczono tereny zabudowy usług publicznych oraz towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny.

ZU - zieleni urządzonej, w tym w formie ogólnodostępnej zieleni publicznej, zieleni parkowej, terenowe usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia tych obszarów są: lasy, obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii i kultury, sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, parkingi i obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki i urządzenia wodne, tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni, zieleń naturalna, nieurządzona i izolacyjna. W obrębie tego obszaru w planie wyznaczono teren zieleni urządzonej.

Dróg, w tym układu nadrzędnego, układu podstawowego oraz planowanych dróg, przy czym w Studium stwierdzono, iż wskazany na rysunku Studium przebieg sieci infrastruktury technicznej i drogowej jest orientacyjny, wskazuje zasadę obsługi terenów zabudowy. Zasadą na etapie opracowania mpzp jest zachowanie ich generalnego przebiegu i urządzeń z nimi związanych. Na etapie mpzp możliwa jest realizacja dróg publicznych niewskazanych na rysunku studium bądź zaniechanie realizacji dróg wyznaczonych. Wskazane w Studium drogi zostały wyznaczone jako drogi publiczne w sporządzanym planie.

W Studium dopuszczono, na etapie tworzenia mpzp, korektę zasięgu poszczególnych wyznaczonych w studium obszarów rozwoju i przekształceń, z zachowaniem: kontynuacji zagospodarowania podstawowego wyznaczonego na rysunku studium, integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej, konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, nierozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy.

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* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

Poniżej przeanalizowano:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu z uwzględnieniem uwarunkowań. W planie zaadaptowano tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym prawem miejscowym oraz wyznaczono nowy teren w 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 dopełnieniem funkcji zabudowy występującej w tym rejonie Miasta.
- walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie parametrów nowej zabudowy do występujących w tym rejonie Miasta. W planie nie dopuszczono do realizacji nowych negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji, zabudowę o wysokości dostosowanej do otaczającej zabudowy. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa będzie realizacja lub utrzymanie zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa

na odbiór wizualny przestrzeni.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska 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*, ustalenie zakazu lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami, ochrony przed hałasem oraz w zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego (ustalając teren zieleni urządzonej oraz określając udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych).

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*.

W planie uwzględniono ochronę przyrody wskazując na rysunku planu lokalizację pomników przyrody wraz z ich strefami ochronnymi oraz informując, iż w stosunku do pomników przyrody i ich stref ochronnych obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. Uwzględniając rygory ustanowione w strefach ochronnych pomników przyrody nie dopuszczono do lokalizacji nowych budynków w tych strefach ustalając obszar ruchu budowlanego za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autor prognozy wskazał 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.

- 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. wyznaczenie terenu zieleni urządzonej oraz ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 20 do 55% powierzchni działki budowlanej w terenach zabudowy (zgodnie z dobrymi praktykami wskazanymi w Programie ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, uchwała Nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinien wynosić 20%), ustalenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego lub z zastosowaniem innych paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także dopuszczenie dywersyfikacji źródeł ciepła i energii elektrycznej poprzez dopuszczenie zasilania 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, obszar zagrożenia osuwania się mas ziemnych, a także obszar planu 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. Autor prognozy wskazał 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.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi w *ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu 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. Ponadto w planie uregulowano tematykę minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia regulujące sytuowanie nowej zabudowy w obszarze zwartej zabudowy Miasta, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, telekomunikacji) oraz z bezpośrednim dostępem do układu drogowego, co powoduje, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją ustaleń planu w przestrzeni będą nieduże.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzany 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** – mając na uwadze zasadę, iż plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności na nieruchomości (art. 6 upizp) przeanalizowano stan własności gruntów i ustalono przeznaczenie terenów, które nie spowoduje zasadniczego ograniczenia prawa własności. Lokalne ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego czy potrzeb interesu publicznego takich jak realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach, ochrona środowiska i przyrody, czy ochrona zdrowia ludzi.

7. **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym zieleni urządzonej (parków), określenie terenów inwestycji celu publicznego takich jak usługi oraz drogi publiczne, a także określenie zasad zaopatrzenia terenów zabudowy w infrastrukturę techniczną, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, określenie zasad służących ochronie zdrowia ludzi wskazanych w pkt 4 oraz zasad ochrony przyrody wskazanych w pkt 3.

8. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących tereny zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Ustalono prawidłowo – zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych - parametry dróg i sieci infrastruktury technicznej. Ustalono budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg, a także dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli nie będzie to stanowiło kolizji z podstawowym przeznaczeniem terenu.

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

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 21 grudnia 2021 r., na stronie www.moja-ostroleka.pl, BIP Urzędu Miasta Ostrołęki, elektronicznej tablicy ogłoszeń i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 14 stycznia 2022 r. oraz o organie rozpatrującym wnioski,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone zamieszczeniem ogłoszeń w dniach: 24 października 2023 r. na stronie www.moja-ostroleka.pl, www.eostroleka.pl, BIP Urzędu Miasta Ostrołęki, elektronicznej tablicy ogłoszeń i słupach ogłoszeniowych, informujących społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminach: od 3 listopada do 8 grudnia 2023 r., a także o dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie wyłożenia w Urzędzie Miasta Ostrołęki oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej.

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 9 niniejszego uzasadnienia, a także rozpatrzenie wniosków, opinii i uzgodnień, które zostały złożone do projektu planu.
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 miejskiego 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.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, zaś dla zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych wskazano obowiązek ich podczyszczania 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.

W projekcie planu nie występuje następująca problematyka:

1. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak obszarów i obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wartościowych dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony w prawie miejscowym.
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.

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 zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie, w tym powiększenie terenów zabudowy, jest realizacją polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium miasta Ostrołęki zostało zaś opracowane z uwzględnieniem uwarunkowań, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniającego m.in. prognozy demograficzne oraz wytyczne aktów prawnych i dokumentów krajowych i regionalnych dotyczących szeroko pojętej gospodarki przestrzennej. W niniejszym akcie prawa miejscowego zaplanowano również tereny służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej takie jak tereny usług publicznych, zieleni urządzonej oraz komunikacji - dróg publicznych.

W punktach 3 - 6 niniejszego uzasadnienia szerzej odniesiono się do analizy skutków realizacji ustaleń planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony środowiska w planie, a także wykazano, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym nie spowoduje istotnych wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg.

W planie przewiduje się niewielkie powiększenia terenów zabudowy. Podstawowo zaadaptowano planowane w dotychczasowym prawie miejscowym tereny zabudowy. Tereny zabudowy wyznaczone w planie są usytuowane w rejonie obsługiwanym przez istniejący układ dróg publicznych i sieć infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w mieście i ogranicza transportochłonność układu

przestrzennego. Wytyczone w planie tereny dróg publicznych (ze względu na planowane parametry tych dróg) umożliwiają kształtowanie komunikacji pieszej i rowerowej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania
uniwersalnego**

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.: *sporządzanie 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 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. Zatem planowana zmiana prawa miejscowego jest uzasadniona przyjętą w ww. uchwale polityką Miasta.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny usług, zieleni urządzonej i dróg publicznych w rejonie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz określając minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalenia te będą umożliwiały dostęp do ww. obiektów i terenów większej grupie społecznej, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami. Urząd Miasta wykonując swoje działania, w tym procedując opracowanie planu miejscowego zapewnia podstawową dostępność cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym zamieszcza ogłoszenia i prezentuje wymagane dokumenty na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Ostrołęki, ponadto możliwy jest kontakt telefoniczny, korespondencyjny, przesyłanie faksów oraz kontakt z pomocą tłumacza-przewodnika (Raport o stanie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami na dzień 31 marca 2021 r.).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet Miasta, 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 może potencjalnie spowodować koszty związane z odszkodowaniami wynikającymi z obniżenia wartości nieruchomości w skutek zmiany przeznaczenia, spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i realizacją tych inwestycji tj. dróg dojazdowych i lokalnych wraz z infrastrukturą wodociągowo-kanalizacyjną. Jednocześnie realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu Miasta, przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także potencjalnie z opłaty jednorazowej określonej w planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i z podatku od czynności cywilno-prawnych w razie zbycia nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

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 „Osiedle Starosty Kosa” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

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