

**UCHWAŁA NR .../.../2024 r.**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 370/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce zmienioną uchwałami: Nr 511/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r., Nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r., Nr 823/XCII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 stycznia 2024 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki, Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III**, 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) tekst planu stanowiący treść uchwały;
- 2) rysunek planu - załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – 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 – załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady 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 sposoby 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) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie, ze względu na brak występowania przesłanek, nie określa się:

- 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 terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 15 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu;
- 6) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli literowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia pości do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, która 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:

- a) wykusy, balkonów, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra,
  - b) części podziemnych budynku,
  - c) elementów termomodernizacji,
  - d) zewnętrznych części budynków takich jak: schody, podesty, zadaszenia, pochylnie dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, grunt pokryty wodami powierzchniowymi, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, w tym powierzchni gruntu pokrytej ekokratką, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych i magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza, niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym niemniejsza, niż 60% powierzchni działki;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem terenu i symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest prowadzona;
- 10) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;
- 11) **strefa ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu** – należy przez to rozumieć strefę, w obrębie której istnieje ograniczenie lokalizacji budynków, to jest ich budowy, w tym rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, w związku z sąsiedztwem z lasem, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z dopuszczeniem stosowania regulacji zawartych w przepisach odrębnych dotyczących odstępstw.

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem:

- 1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lub zabudowy usługowej;
- 2) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 3) **ZL** – teren lasów;
- 4) **KUW** – teren dróg wewnętrznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez wyznaczenie terenów komunikacyjnych i zieleni oraz terenów mieszkaniowych, usługowych, dla których określa się linie zabudowy i zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z § 8;
- 3) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji;
- 4) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - a) na terenie **MNU** ustala się możliwość budowy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z sezonowymi ogrodami kawiarnianymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi i obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) ustalenie lit. b nie dotyczy terenu **KUW** w zakresie dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu;
- 3) ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
  - a) zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - b) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

- 7) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z § 12 ust. 5;
- 8) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 8 i ustaleniami szczegółowymi,
- 9) ustala się ochronę przed powodzią poprzez wał przeciwpowodziowy przy rzece Narew wraz ze strefą ochronną w odległości 50 m od wału przeciwpowodziowego, na terenie której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych – Prawo wodne;
- 10) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy poprzez traktowanie terenu oznaczonego symbolem **MNU** jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 11) ustala się nakaz stosowania przy budowie lub modernizacji ulic i parkingów nawierzchni sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań,
- 12) cały obszar planu znajduje się w Obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB 140014, dla którego obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - a) 2 stanowiska na 1 budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
  - b) 1 stanowisko na 1 osobę zatrudnioną lub stanowisko pracy na danej zmianie, jeśli w danym obiekcie obowiązuje system zmianowy, dla usług, z wyjątkiem usług handlu;
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu.
- 2) wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w terenie usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 stanowisk postojowych wymagane w pkt 1;
- 3) ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji;
- 4) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wartości, wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 1, liczby stanowisk postojowych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wskazuje się na rysunku planu strefę 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej wału, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia MNU – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia MNU – 20m;
- 4) ustala się, iż kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić nie mniej niż 50°;
- 5) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek budowlanych o powierzchni, szerokości frontu i kącie położenia w stosunku do pasa drogowego, mniejszych niż określone w pkt 2-4, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, która nie jest uwzględniana w procedurze scalania i podziału.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wskazuje się na rysunku planu elementy infrastruktury gazowniczej:
  - a) przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - b) strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia, w obrębie której realizacja prac budowlanych i zmian zagospodarowania terenu wymaga zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego;
- 2) dla terenów położonych w strefie ochronnej od wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów Prawa wodnego oraz ustalenia zawarte w § 7;
- 3) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu o szerokości 12 metrów, w której obowiązują ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego.

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont lub przebudowę;
- 2) ustala się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) przy braku możliwości lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, tj. niewymienionych w pkt 2, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;

- 4) dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczane w przepisach szczegółowych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
  - 5) ustala się powiązanie poszczególnych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym tych sieci.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się jako docelowe źródło zasilania sieci wodociągowej oraz zbiorcze przewody wodociągowe zlokalizowane w obszarze planu;
  - 3) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i pobór wody do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody;
  - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej - 90 mm.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
  - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej – 160 mm lub tłocznej – 50 mm.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej- 200 mm.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania pomieszczeń i przygotowania ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, o ile nie istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem innych rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową;
  - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej - 32 mm;
  - 3) ustala się obowiązek spełnienia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych o minimalnym napięciu 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących stacji transformatorowych, a także budowę nowych jako wewnętrznych: wbudowanych w budynek, w wolnostojących budynkach służących do tego celu lub podziemnych.

8. W zakresie dostępu do sieci teletechnicznych i teleinformatycznych, w tym szerokopasmowych:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną z podziemnych przewodów telekomunikacyjnych i z nadziemnych urządzeń bezprzewodowych;
- 2) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych działek budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odpadów.

**§ 13.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego na 30%.

**§ 14. 1.** Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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 urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 2) pod drogę publiczną lub wewnętrzną;
- 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 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, teren usług, w tym usługi użyteczności publicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obsługa komunikacyjna (w tym drogi wewnętrzne), sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji: usług obsługi motoryzacji (w tym warsztatów naprawczych, stacji paliw), logistyki, składowisk odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich, stacji paliw płynnych lub gazowych, zakładów pogrzebowych, obiektów produkcyjnych;



- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,4,
  - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,2,
  - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - d) ustala się maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60%,
  - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji – do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - g) ustala się dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - h) nakazuje się stosowanie na dachach, w przypadku dachów spadzistych o spadku głównych połaci dachowych powyżej 12°, za wyjątkiem dachów krzywoliniowych, pokryć dachowych takich jak: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka, blacha płaska w kolorach ceglastym lub odcieniach brązu, szarości oraz dachówka fotowoltaiczna;
  - i) ustala się następujące zasady wykańczania elewacji budynków:
    - na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% nasycenia koloru;
    - dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w tiret pierwsze przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;
    - ustalenia określone w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, takich jak: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
  - j) ustala się wskaźnik stanowisk postojowych zgodnie z § 8,
  - k) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulicy Otok graniczącej z obszarem objętym planem od strony zachodniej;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z ustaleniami § 11, w tym ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: stawy, obiekty małej retencji, melioracja wodna, obsługa komunikacyjna, infrastruktura przeciwpowodziowa, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się zabudowy budynkami;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych ul. Otok oraz ul. Słonecznej, a także dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 11;
- 9) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6;
- 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów i dolesień;
- 2) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10,
- 5) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych ul. Otok oraz ul. Słonecznej, a także dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6;
- 8) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KUW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7,
- 4) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami § 6.

**Rozdział 3.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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

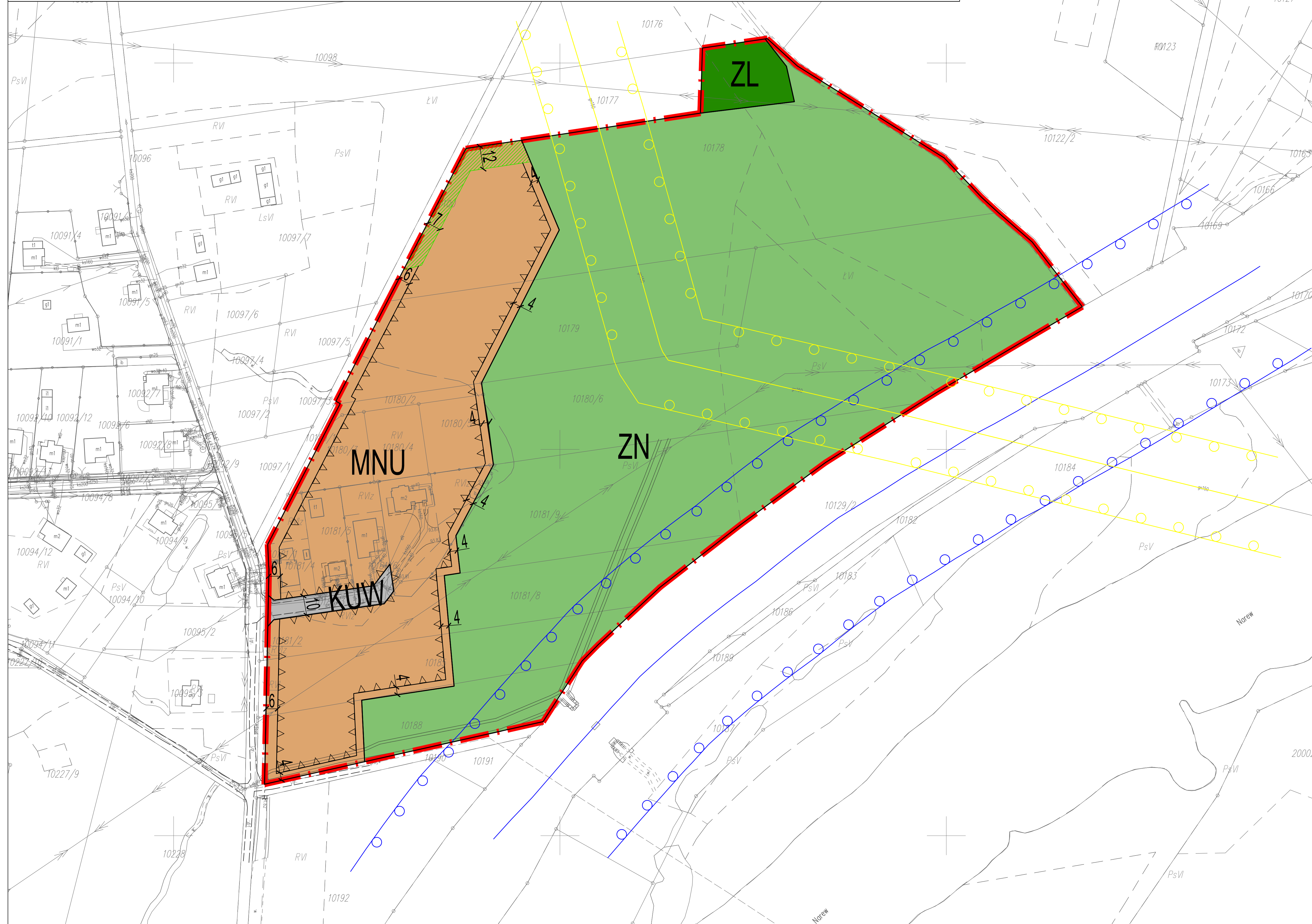




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "OSIEDLE ŁAZEK" W OSTROŁĘCE - ETAP III

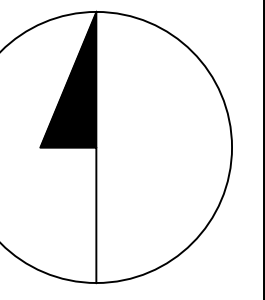
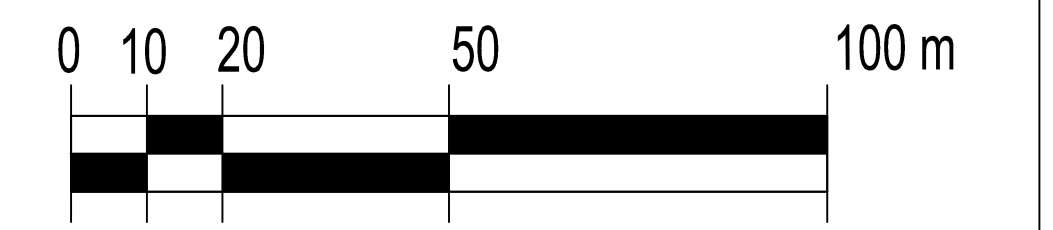
SKALA 1: 1 000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ...../...../2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia .....2024 r.



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "OSIEDLE ŁAZEK" W OSTROŁĘCE - ETAP III

SKALA 1:1000



### USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	STREFA OGRANICZONEGO SYTUOWANIA BUDYNKÓW OD GRANICY LASU

### PRZEZNACZENIE TERENU:

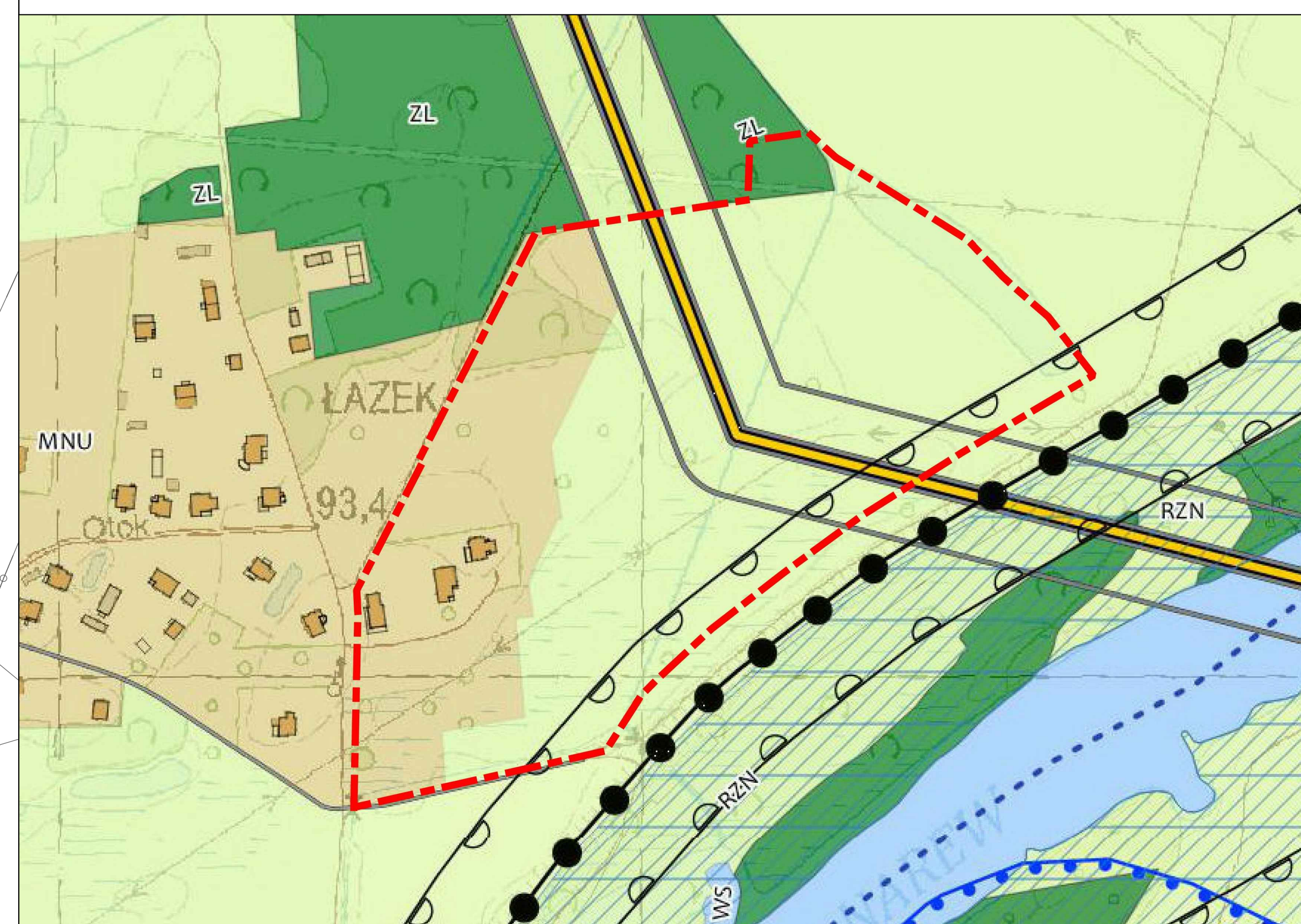
	MNU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI, LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	ZL	TEREN LASU
	KUV	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

### OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:

	PRZEBIEG ISTNIĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ OD WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 DOLINA DOLNEJ NARWII PLB 140014

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 719/LXXVIII/2023 RADY MIASTA OSTROŁĘKI Z DNIA 30 MARCA 2023 R.



### LEGENDA

#### KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	ZL	tereny leśne w tym dolesienia
	RZN	tereny rolne i zieleni naturalnej
	WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych

	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ	obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
		obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

	Ochrona przeciwpowodziowa	wał przeciwpowodziowy
		strefa ochronna wału przeciwpowodziowego

#### ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	gazociąg wysokiego ciśnienia
	granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia

#### TERENY KOMUNIKACJI

	drogi podstawowego układu komunikacyjnego
	drogi uzupełniającego układu komunikacyjnego

	GŁÓWNE OBIEKTY USŁUGI KOMUNIKACJI I TRANSPORTU	droga wodna
--	------------------------------------------------	-------------

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

### ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR ...../2024 RADY MIASTA OSTROŁĘKI Z DNIA .....2024 R.

w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "OSIEDLE ŁAZEK" W OSTROŁĘCE - ETAP III

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA OSTROŁĘKI

(podpis)

OPRACOWANIE SPORZĄDZONO NA WEKTOROWEJ MAPIE ZASADNICZEJ FRAGMENTU MIASTA OSTROŁĘKI DO KTÓREJ ODNOŚI SIĘ:

LICENCJA NR WGK.6620.9.15.2023\_1461\_P  
WYDANA PRZEZ PREZYDENTA MIASTA OSTROŁĘKI W DNIU: 04.05.2023 r.

LICENCJA OKREŚLA ZAKRES UPRAWNIEŃ LICENCJOBIORCY DO WYKORZYSTANIA MATERIAŁÓW Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.

OPRACOWAŁ:



ZESPÓŁ AUTORSKI: MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI

UPR. URB. NR 1628

ZASŃ. OIU NR WA-026/REK/015/2014

ZASŃ. OIU NR WA-366/KW/214/2014

MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA  
MGR INŻ. PAULINA WARCHOL  
INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA  
MGR INŻ. TOMASZ POPEDA  
MGR INŻ. AGATA MACHAJ  
MATEUSZ POPOWICZ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag  
wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce - etap III został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.02.2024 r. do 06.03.2024 r.. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 29.02.2024 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji publicznej nie wniesiono uwag.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 20.03.2024 r. włącznie, do Urzędu Miasta Ostrołęki nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta Ostrołęki nie podejmuje **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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. zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga, co następuje:

**§1.**

Sposób realizacji:

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych – zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w pkt 1) może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,
- 2) realizacja zadań określonych w pkt 1) powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

**§2.**

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§3.**

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia.....2024 r.

### **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.

Zal\_4.xml

## UZASADNIENIE

Czynności dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” – etap III w Ostrołęce wszczęte zostały w wyniku przyjęcia w dniu 30 grudnia 2020 roku przez Radę Miasta Ostrołęki uchwały Nr 370/XXXVIII/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zmienionej uchwałami: Nr 511/LIII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 listopada 2021 r., Nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r., Nr 823/XCII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 stycznia 2024 r. Prace planistyczne prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Podjęta uchwała z dnia 30 grudnia 2020 r., o której mowa powyżej, obejmowała północno-zachodni i centralny obszar miasta po zachodnim stronie rzeki Narwi o łącznej powierzchni 415 ha. Następnie uchwałą z dnia 25 listopada 2021 r. skorygowano przebieg granic terenu objętego planem. W związku z wnioskami inwestorów oraz przedłużającą się procedurą planistyczną dla ww. planu miejscowego, w dniu 31 stycznia 2024 r. Rada Miasta Ostrołęki uchwałą Nr 823/XCII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 stycznia 2024 r. zdecydowała o ponownym podziale terenu objętego projektem planu Osiedla Łazek na trzy części. Zabieg ten miał na celu usprawnienie procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego dokumentu w trzech etapach.

Zgodnie z ww. uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III obejmuje obszar o powierzchni około 8,52 ha w rejonie ul. Otok. Jest to teren częściowo już zabudowany i zagospodarowany. Na terenie zlokalizowane są budynki mieszkalne. Ze względu na fakt, iż jest to teren przekształcony antropogenicznie, obszar jego cechuje się znikomymi walorami przyrodniczymi. Teren znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Na przedmiotowym terenie nie występują obszary posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostrołęki (uchwała Rady Miasta Ostrołęki Nr 719/LXXVIII/2023 z dnia 30 marca 2023 r.), teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III, zlokalizowany jest w granicach trzech jednostek planistycznych oznaczonych symbolami MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami), ZL (tereny leśne w tym dolesienia) i RZN (tereny rolne i zieleni naturalnej).

Dla obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III obowiązują przepisy lokalne w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo” w Ostrołęce przyjętego uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r.

Ze złożonych wniosków inwestorów i właścicieli gruntów objętych planem wynika, że w tym rejonie występuje zainteresowanie rozwojem budownictwa. Mając na względzie przesłanki wynikające z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium, po podziale pierwotnego obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego „Osiedle Łazek” w etapie III projektu planu tereny przeznaczono w większości na cele budownictwa mieszkaniowego, tak aby stanowiły one ponad 50% powierzchni obszaru opracowania.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności



przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki uchwalonego uchwałą Rady Miasta Ostrołęki Nr 719/LXXVIII/2023 z dnia 30 marca 2023 r..

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III jest umożliwienie realizacji nowej zabudowy w lukach przestrzennych w otoczeniu urządzonej tkanki miejskiej. Szczegółowa inwentaryzacja przyrodnicza, urbanistyczna oraz wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym dla omawianego terenu pozwoliły na dalszy rozwój zabudowy na tym obszarze. Na terenie nie zidentyfikowano obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, form ochrony przyrody ani innych możliwych ograniczeń hydrologicznych lub geologiczno-inżynierskich. Obszar powinien poprzez rozwój mieszkalnego charakteru przestrzeni zaspokajać potrzeby lokalnych mieszkańców.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.)

## **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Wymagania wynikające z art. 1 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób opisany poniżej.

**Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono przez zaprojektowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru i określenie możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów. W stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Odnośnie architektury budynków wprowadzono przepisy w zakresie geometrii dachów. Nakazano ograniczenie i ujednoczenie wysokości dopuszczalnej tu zabudowy usług, tak aby wkomponowała się w krajobraz otoczenia.

**Wymagania ochrony środowiska** zrealizowano w szczególności przez uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych w planowaniu przeznaczenia poszczególnych terenów i formułowaniu ograniczeń w ich zagospodarowaniu oraz przez ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ustalono również udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu poszczególnych terenów na poziomie nie mniejszym niż 20%. W projekcie planu zakazano lokalizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W zakresie ochrony środowiska zaplanowano docelowe podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do sieci miejskich. W celu całkowitego wyeliminowania emisji szkodliwych pyłów z urządzeń grzewczych – ustalono zasilanie ich m.in. z sieci gazowej, dopuszczono zaopatrzenie terenu w ciepło z odnawialnych źródeł energii lub z sieci ciepłowniczej.

Zmienione ustalenia nie wpłyną negatywnie na ww. wymagania.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono między innymi przez ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu nakazano zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w pierwszej kolejności do gruntu. Wody te należy wprowadzać do ziemi na warunkach określonych

w przepisach odrębnych lub do otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, w tym rozsączających. Ponadto, zakazano odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty **wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**. W granicach opracowania nie występują obiekty lub obszary dobra ustanowione **dobrami kultury współczesnej**.

**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały wypełnione m.in. poprzez opisane powyżej ustalenia w zakresie ochrony środowiska. W obszarze opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, dlatego te elementy pominięto w projekcie planu.

**Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz uniwersalne projektowanie** uwzględniono przez nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Wymagania w zakresie wykorzystania **walorów ekonomicznych przestrzeni** uwzględniono przeznaczając część obszaru objętego planem miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej, ponieważ teren znajduje się w miejscu, gdzie procesy urbanizacyjne już trwają. W otoczeniu terenu funkcjonuje podstawowy układ drogowy oraz dostęp do niektórych sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, gazowej, wodociągowej, telekomunikacyjnej.

**Prawo własności** wzięto pod uwagę przez możliwie największe uwzględnienie wniosków właścicieli terenów objętych sporządzanym planem miejscowym, przy jednoczesnym wyważeniu oczekiwań właścicieli działek z wymaganiami ochrony środowiska, istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz wskazań instytucji i organów składających wnioski do przedmiotowego planu miejscowego.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym organy ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Wzięto pod uwagę **potrzeby interesu publicznego** uwzględniając wnioski i uwagi złożone do projektu planu i wyrażone przez lokalną społeczność potrzeby rozwoju zabudowy usługowej na terenie objętym planem realizując również obowiązek zachowania terenów cennych przyrodniczo.

**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przewidując ich rozbudowę w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem lokalizowania takich obiektów na pozostałych terenach.

**Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Przebieg procedury w formie ogłoszenia Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 04 kwietnia 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Łazek” w Ostrołyce (zgodnie z ustawą o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym), oprócz elektronicznej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Ostrołęki oraz na serwisach internetowych: moja-ostroleka.pl, był publikowany również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ostrołęki. W wyznaczonym w ww. ogłoszeniu terminie do Prezydenta Miasta Ostrołęki wpłynęły wnioski formalne, które następnie zostały rozpatrzone w terminie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski do planu złożyli właściciele poszczególnych terenów zainteresowani realizacją nowych zamierzeń inwestycyjnych. Procedura formalno-prawna planu została zawieszona do 2023 r. Jak już wspomniano, w celu usprawnienia objęcia terenu planem miejscowym na liczne wnioski inwestorów terenu, Rada Miasta Ostrołęki zdecydowała o podziale obszaru opracowania na trzy części (uchwała Nr 713/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r., uchwała nr 823/XCII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 stycznia 2024 r.).

W procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znaczącą rolę odgrywają prawne gwarancje udziału społeczeństwa. Poprzez wyrażenie swojego stanowiska zainteresowani umożliwiają władzom gminy zidentyfikowanie istotnych interesów indywidualnych, które powinny być uwzględnione w tworzeniu polityki przestrzennej gminy, jak również prawa miejscowego. Udostępnianie informacji o środowisku, w tym procedura składania uwag i wniosków odbywa się dwutorowo, na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W dalszym toku procedury formalno-prawnej w dniach od 14.02.2024 r. do 06.03.2024 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi do wyłożonego dokumentu można było składać do dnia 20 marca 2024 r.

Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Zachowano kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury.

Jednym z pierwszych efektów prac prowadzonych w ramach procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce jest wprowadzenie Rozdziału 5a do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw). Nowe regulacje weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego wprowadza szczegółowe regulacje dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego (art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz opisujących je metadanych infrastruktury informacji przestrzennej. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązek stworzenia z niego cyfrowych danych przestrzennych. Wymagany (podstawowy) zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej (lokalizacja przestrzenna obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych) wraz z rysunkiem planu w postaci cyfrowej reprezentacji (minimum rastra) z odniesieniem przestrzennym (georeferencją) w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz odniesienie do treści dokumentu powiązanego – atrybuty zawierające informacje o planie (linki do treści dokumentów powiązanych z planem). Utworzone w ten sposób dane przestrzenne, zapisane w postaci pliku GML, zgodnie z ww. przepisami stanowią będą kolejny załącznik (załącznik nr 4) do uchwały przyjmującej przedmiotowy MPZP.

**Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono poprzez nakaz docelowego zaopatrzenia zabudowy z sieci miejskich wodociągów. Ujęcia wód oraz magistrale wodociągowe będą w stanie zapewnić odpowiednią ilość wody dla planowanej zabudowy usługowej.

Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przeprowadzone na etapie prac wstępnych po przystąpieniu do sporządzenia planu. Planowanie obszarów urbanizacji w obrębie fragmentu Osiedla Łazek nastąpiło więc z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w szczególności poprzez ustalenie zwartych struktur przestrzennych opartych o istniejący i planowany w Studium układ komunikacyjny oraz układ dróg rowerowych i pasów dla rowerów, który umożliwi sprawny dojazd do obiektów mieszkalnych.

Jak już wcześniej wspomniano, tereny wyznaczone w planie pod zabudowę uzupełnią istniejącą tkankę miejską w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz umożliwią inwestorom dalszy rozwój zabudowy na obszarze z korzystnymi powiązaniem sieci drogowej oraz z rozwiniętym dostępem do infrastruktury technicznej.

#### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi przez Prezydenta Miasta ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Nr 434/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęka i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Ostrołęka, która to uchwała stwierdza m.in. iż występujące w planach miejscowych uchwalonych w latach 2000-2007 niezgodności z przyjętą polityką przestrzenną lub wnioskami i aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów mogą być podstawą do sporządzenia zmiany lub opracowania nowego planu dla danego terenu. Określono również, że należy mieć na uwadze zmieniające się uwarunkowania rozwoju oraz dynamizm zachodzących przemian, które wymuszają konieczność sporządzania nowych oraz zmiany istniejących planów miejscowych – powinny one odpowiadać na zapotrzebowanie poszczególnych grup interesantów, jednocześnie chroniąc ład przestrzenny oraz wartości przyrodnicze i kulturowe

#### **WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego (drogi, infrastruktura techniczna), co wynika także z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.). Równocześnie w wyniku realizacji ustaleń planu mogą pojawić się zyski dla budżetu miasta wynikające głównie z podatku od nieruchomości lub opłaty planistycznej.

Koszty na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Ostrołęki na lata 2023-2042. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze Studium**

**uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwalonego uchwałą Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r.**

**Przedstawiany Radzie Miasta Ostrołęki do uchwalenia projekt planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji interesów prywatnych, zabezpieczając równocześnie ochronę i realizację celów publicznych.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap III po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**