

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum II"  
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 2024 r. poz. 609, późn. zm. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki, po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum II" w Ostrołęce - etap III.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie "Osiedle Centrum II", w rejonie ulic Królowej Marysienki i Doktora Ryszarda Ostaszewskiego.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 2.

**§ 2.** Integralnymi częściami planu są:

- 1) tekst planu stanowiący treść uchwały;
- 2) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum II" w Ostrołęce - etap III, opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki 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 - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 3.** Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr 366/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum II" w Ostrołęce, zmienionej uchwałami: Nr 578/LXII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 maja 2022 r. i Nr 23/IV/2024 Rady Miejskiej Ostrołęki z dnia 23 maja 2024 r. - i obejmuje obszar objęty etapem III, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono przeznaczenie;
- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 6) dachu stromym - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zajętej przez budynki (mierzony po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, pocieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu zapewniającą naturalną roślinność 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 roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, zewnętrzne klatki schodowe, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku.

§ 5. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.

§ 6. Z uwagi na brak występowania przesłanek, odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Dział II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział I**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Ustala się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN,
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW.

§ 8. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

## **Rozdział II**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 9.1. Ustala się nakaz wykańczania elewacji budynków z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, aluminium, miedź, stal nierdzewna.

2. Na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego 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 ust. 2 przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 10. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką lub dachówką fotowoltaiczną (solarną) w kolorze grafitowym.

§ 11. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy jednoczesnym zachowaniu przepisów szczegółowych.

## **Rozdział III**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów i dalsze postępowanie z odpadami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział IV**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 14. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem MN:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację budowli;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 6) ustala się wysokość zabudowy wynoszącą:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 12,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem stromym do 5,0 m,
  - c) dla budynków gospodarczo-garażowych krytych dachem płaskim do 3,5 m,
  - d) dla budowli do 5,0 m,
  - e) dla pozostałej zabudowy do 10,0 m (nie ma zastosowania do obiektów małej architektury).

§ 15. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 2) dachy strome;
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 35% powierzchni budynku.

§ 16. Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość do jednej kondygnacji nadziemnej;
- 2) dachy strome lub dachy płaskie;

3) powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60,0 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Dla działki budowlanej ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,2;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,6.

**§ 18.** Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40%.

**§ 19.** Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

**§ 20.** Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21. 1.** Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego, wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 22. 1.** Na terenie oznaczonym symbolem MN ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu o innej powierzchni, niż określona w ust. 1.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchniach mniejszych niż określone w § 22 ust. 1 na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem, że działka budowlana, z której następuje wydzielenie gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w § 22 ust. 1.

## **Rozdział V**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 23. 1.** Dla każdej działki na terenie oznaczonym symbolem MN uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się powierzchnię nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,

- 1) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki nie mniejsza niż 16,0 m;
- 2) granice podziałów prowadzić pod kątem od 80 stopni do 100 stopni w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji uzbrojenia terenu.

3. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział VI**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 24.** Ustala się nakaz realizowania obiektów liniowych uzbrojenia terenu w formie urządzeń podziemnych, przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany na nowe istniejących linii napowietrznych.

## **Rozdział VII**

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

**§ 25.** Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

**§ 26.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu,
- 3) wysokość zabudowy do 10,0 m,
- 4) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 27. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego oraz realizację nowych elementów uzbrojenia terenu w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: docelowo z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych niskiego lub średniego napięcia, przy czym dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) energia cieplna: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy, sieć ciepłownicza); dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych źródeł energii oraz dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział VIII** **Stawki procentowe**

§ 28. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w wysokości 30%.

## **Dział III** **Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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



### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum II" 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 2024 r. poz. 1130) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Centrum II” w Ostrołęce – etap III, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.06.2024 r. do 26.07.2024 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 10.07.2024 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji wniesiono dwie uwagi do protokołu. Pierwsza uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu objętego projektem planu miejscowego na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Druga ze zgłoszonych uwag dotyczyła utrzymania dotychczasowej treści projektu planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 09.08.2024 r. włącznie, do Urzędu Miasta Ostrołęki wpłynęło sześć uwag w przedmiotowej sprawie.

Pierwsza uwaga – z dnia 05.07.2024 r. (data wpływu: 26.07.2024 r.) w treści zawiera informację o zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z oczekiwaniami osoby składającej uwagę. Zawiera informację o zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, o braku zaburzania ładu przestrzennego okolicy terenu objętego projektem planu miejscowego, o wziętych przy sporządzaniu projektu planu miejscowego apeli mieszkańców ul. Księżnej Dobrawy i ul. Ryszarda Ostaszewskiego oraz o braku ingerencji w środowisko naturalne. Uwaga w treści nie zawiera postulatów, które mogłyby być przedmiotem rozstrzygnięcia przez Prezydenta Miasta Ostrołęki.

Druga uwaga – z dnia 09.08.2024 r. (data wpływu: 09.08.2024 r.). W uwadze zakwestionowano prawidłowość ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. Składający uwagę nie zgadza się z wyznaczeniem w projekcie planu miejscowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wnioskuje o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną.

Trzecia uwaga – z dnia 05.08.2024 r. (data wpływu: 09.08.2024 r.) w treści zawiera postulat utrzymania ustaleń projektu planu miejscowego.

Czwarta uwaga – z dnia 08.08.2024 r. (data wpływu: 09.08.2024 r.). W uwadze zakwestionowano zasadność wyznaczenia drogi oznaczonej symbolem 1KDW – składający uwagę wnosi o usunięcie tej drogi z projektu planu miejscowego.

Piąta uwaga – z dnia 08.08.2024 r. (data wpływu: 09.08.2024 r.). W uwadze zakwestionowano zasadność wyznaczenia drogi oznaczonej symbolem 1KDW – składający uwagę wnosi o usunięcie tej drogi z projektu planu miejscowego.

Ponadto w dniu 21.08.2024 r. – zatem po wyznaczonym terminie składania uwag – wpłynęła kolejna uwaga do projektu planu miejscowego (uwaga złożona przez podmiot składający uwagę numer trzy). Uwaga zawiera koncepcję zagospodarowania terenu, która byłaby akceptowalna przez podmiot składający uwagę. Ze względu na złożenie uwagi po wyznaczonym terminie, odstępuje się od rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Prezydent Miasta Ostrołęki na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) rozstrzygnął o uwzględnieniu uwagi czwartej w całości oraz o uwzględnieniu uwagi drugiej z dyskusji publicznej w całości.

Prezydent Miasta Ostrołęki na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwagi trzeciej, piątej i szóstej w całości oraz o nieuwzględnieniu uwagi pierwszej z dyskusji publicznej w całości.

Prezydent Miasta Ostrołęki na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) odstąpił od rozstrzygnięcia w zakresie uwagi pierwszej i drugiej.

Mając na uwadze powyższe, rada Miasta Ostrołęki podtrzymuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dokonane przez Prezydenta Miasta



Załącznik Nr 3 do uchwały  
Nr .....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały  
Nr .....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia.....2024 r.

**Zbiór danych przestrzennych**

## Uzasadnienie

1. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr 365/XXXVIII/2020 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum II" w Ostrołęce, zmienionej uchwałami: Nr 578/LXII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 maja 2022 r. i Nr 23/IV/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 23 maja 2024 r. - i obejmuje obszar objęty etapem III, w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

2. Planem miejscowym objęto obszar zlokalizowany w województwie mazowieckim, w mieście Ostrołęka, w rejonie ul. Królowej Marysieńki i ul. Doktora Ryszarda Ostaszewskiego.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z dnia 11.01.2022 r. ukazało się na stronie internetowej serwisu moja-ostroleka.pl w dniu 11.01.2022 r. a obwieszczenie zostało wywieszane na słupach ogłoszeniowych, tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Ostrołęki oraz na stronie internetowej BIP Urzędu w dniach od 11.01.2022 r. do 03.02.2022 r.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak PZR.6721.5.4.2020 z dnia 03.01.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (milcząco), oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ostrołęce, pismo znak ZNS.7040.10.2022 z dnia 17 stycznia 2022 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; lokalizacja nowej zabudowy w rejonie głównych ciągów komunikacyjnych uzasadnia jej charakter oraz parametry; plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy, w obszarze objętym planem nie występują grunty rolne i leśne,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy, w obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględni potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) uwzględni potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; lokalizacja nowej zabudowy w rejonie głównych ciągów komunikacyjnych uzasadnia jej charakter oraz parametry; plan miejscowy przewiduje rozwój zabudowy w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Ostrołęki uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Ostrołęki uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami - w niezbędnym zakresie dokonano powtórzenia procedury uzgadniania.

15. Po zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu miejscowego w zakresie obejmującym etap III podjęto uchwałę zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i dopuszczono dalsze etapowanie obszaru objętego przystąpieniem - wydzielono etap III opracowania. W oparciu o powyższe, wydzielono odrębny etap projektu planu miejscowego - etap III z dotychczasowego zakresu etapu II. Naniesiono zmiany wynikające z dokonanych opinii i uzgodnień oraz sprostowano wszelkie oczywiste omyłki w tekście projektu - co pozostało bez wpływu na rozstrzygnięcie merytoryczne.

15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od 26.06.2024 r. do 26.07.2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się na stronach internetowych serwisów: moja-ostroleka.pl, eostroleka.pl w dniu 18.06.2024 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na słupach ogłoszeniowych, tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Ostrołęka oraz na stronie internetowej BIP tut. Urzędu, w dniach od 17.06.2024 r. do 09.08 2024 r.

16. W dniu 10.07.2024 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji wniesiono dwie uwagi do protokołu. Pierwsza uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu objętego projektem planu miejscowego na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Druga ze zgłoszonych uwag dotyczyła utrzymania dotychczasowej treści projektu planu miejscowego.

17. W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 09.08.2024 r. włącznie, do Urzędu Miasta Ostrołęki wpłynęło pięć uwag w przedmiotowej sprawie. Pierwsza uwaga – z dnia 05.07.2024 r. (data wpływu: 26.07.2024 r.) w treści zawiera informację o zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z oczekiwaniami osoby składającej uwagę. Zawiera informację o zgodności projektu planu miejscowego

z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, o braku zaburzania ładu przestrzennego okolicy terenu objętego projektem planu miejscowego, o wziętych przy sporządzaniu projektu planu miejscowego apeli mieszkańców ul. Księżnej Dobrawy i ul. Ryszarda Ostaszewskiego oraz o braku ingerencji w środowisko naturalne. Uwaga w treści nie zawiera postulatów, które mogłyby być przedmiotem rozstrzygnięcia przez Prezydenta Miasta Ostrołęki. Druga uwaga – z dnia 09.08.2024 r. (data wpływu: 09.08.2024 r.). W uwadze zakwestionowano prawidłowość ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. Składający uwagę nie zgadza się z wyznaczeniem w projekcie planu miejscowego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wnioskuje o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Trzecia uwaga – z dnia 05.08.2024 r. (data wpływu: 09.08.2024 r.) w treści zawiera postulat utrzymania ustaleń projektu planu miejscowego. Czwarta uwaga – z dnia 08.08.2024 r. (data wpływu: 09.08.2024 r.). W uwadze zakwestionowano zasadność wyznaczenia drogi oznaczonej symbolem 1KDW – składający uwagę wnosi o usunięcie tej drogi z projektu planu miejscowego. Piąta uwaga – z dnia 08.08.2024 r. (data wpływu: 09.08.2024 r.). W uwadze zakwestionowano zasadność wyznaczenia drogi oznaczonej symbolem 1KDW – składający uwagę wnosi o usunięcie tej drogi z projektu planu miejscowego. Ponadto w dniu 21.08.2024 r. – zatem po wyznaczonym terminie składania uwag – wpłynęła kolejna uwaga do projektu planu miejscowego (uwaga złożona przez podmiot składający uwagę numer trzy). Uwaga zawiera koncepcję zagospodarowania terenu, która byłaby akceptowalna przez podmiot składający uwagę. Ze względu na złożenie uwagi po wyznaczonym terminie, odstępuje się od rozstrzygania w tym zakresie. Prezydent Miasta Ostrołęki na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) rozstrzygnął o uwzględnieniu uwagi trzeciej w całości oraz o uwzględnieniu uwagi pierwszej z dyskusji publicznej w całości. Prezydent Miasta Ostrołęki na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwagi trzeciej, piątej i szóstej w całości oraz o nieuwzględnieniu uwagi pierwszej z dyskusji publicznej w całości. Prezydent Miasta Ostrołęki na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie art. 42 pkt 1 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) odstąpił od rozstrzygania w zakresie uwagi pierwszej.

18. Ponadto, po zakończeniu etapu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zmieniono zapis w treści § 14 ust. 6 lit. e poprzez doprecyzowanie, że nie dotyczy obiektów małej architektury.

19. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miasta Ostrołęki projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu "Osiedle Centrum II" w Ostrołęce - etap III.

20. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.