

**UCHWAŁA Nr ... /2025
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia ... września 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu "Osiedle Łazek" w Ostrołęce - etap IV**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w wykonaniu uchwały 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 (z późn. zm.), 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu **"Osiedle Łazek" w Ostrołęce - etap IV**, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) 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;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) 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;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie, ze względu na brak występowania przesłanek, nie określa się:
- 1) zasad ochrony 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) stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 6) strefa ograniczonego sytuowania budynków od granicy lasu;
 - 7) przeznaczenie terenów określone za pomocą symboli literowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

Ilekoć 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 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) wykuszy, 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 z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;

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 m²;

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) **teren** - 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) **strefie 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;

12) **systemie NCS (Natural Colour System)** – należy przez to rozumieć system opisu barwy, polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry

z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

13) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;

14) **symbolu przeznaczenia 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.

§ 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 literowym:

1) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lub zabudowy usługowej;

2) **U** – teren usług;

3) **KUD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

4) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

3. Ustala się tereny oznaczone symbolami **KUD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów odpowiednio pod drogi publiczne, budowę, utrzymanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia i przesyłania ścieków.

§ 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 § 9;

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 terenów **KUD** w zakresie dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7.

W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania 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 § 9 i ustaleniami szczegółowymi;
- 9) 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;
- 10) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych na obszarze objętym planem:
 - a) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło,
 - b) 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,
 - c) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza określonych w lit. b przedziałów barw na fragmentach ścian tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji, za wyjątkiem elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) określa 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.

11) Ustala się lokalizację budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu: nieprzekraczalnych linii zabudowy lub strefy z ograniczeniem zabudowy od granicy lasu z zastrzeżeniem:

- a) dla fragmentów istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków;
- b) sytuowania budynków zgodnie ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów oraz ograniczeniami w ich użytkowaniu określonymi w §11;
- c) sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy – zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się stanowisko archeologiczne wraz z oznaczeniem, według rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9.

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 100 m² 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.

§ 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 dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia:
 - a) **1MNU, 2MNU, 3MNU** - 500 m²,
 - b) **1U, 2U, 3U** - 1000 m²;
 - c) **4U** – 450 m²;

- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 1U, 2U, 3U, 4U** – 20 m;
- 4) ustala się, iż kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: nie mniejszy niż 90°, z tolerancją do 25%;
- 5) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek 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 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.

§ 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 dopuszczone 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 - 50mm;
 - 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe albo przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub zbiorników retencyjnych;
 - 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 z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 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;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z urządzeń zasilanych paliwem gazowym przechowywanym w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
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;
 - 3) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych.
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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU** 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 6) 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 do 45°,
 - h) ustala się wskaźnik stanowisk postojowych zgodnie z § 9,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 500 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;

- 8) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulic: Redutowej i ul. Fortowej zlokalizowanych poza obszarem planu oraz dróg: **1KUD, 2KUD i KPJ**;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z ustaleniami § 11, w tym ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu na terenie 3MNU;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6 pkt 4;
- 12) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U i 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu handlu hurtowego na terenach oznaczonych symbolami **2U, 3U i 4U**;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną intensywność zabudowy - 2,4,
 - b) ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,3,
 - 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) ustala się wskaźnik stanowisk postojowych zgodnie z § 9,
 - i) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej
 - 1000 m² dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U**,
 - 450 m² dla terenu oznaczonego symbolem **4U**;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulicy Warszawskiej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz dróg: **1KUD, 2KUD i KPJ**;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 11, w tym ograniczenia odległości w realizacji budynków od granicy lasu na terenie **2U**;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z § 6 pkt 4;

12) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z § 13.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KUD, 2KUD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w § 7;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
- 5) szerokości w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 4.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń, drogi rowerowe;
- 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, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 4.

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.



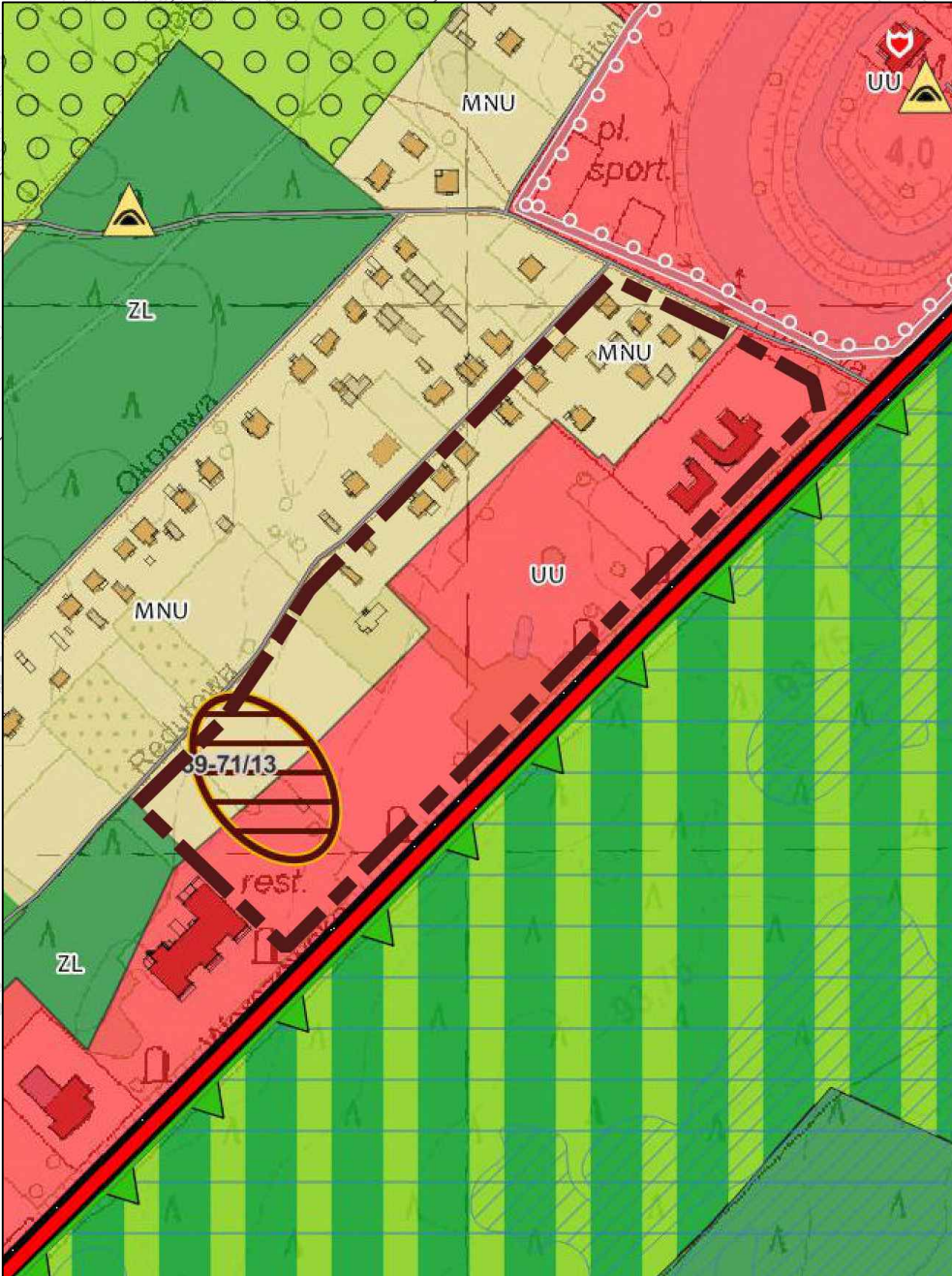
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "OSIEDLE ŁAZEK" W OSTROŁĘCE - ETAP IV

SKALA 1: 1 000

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "OSIEDLE ŁAZEK" W OSTROŁĘCE - ETAP IV	
SKALA 1:1000	
0102050100m	
USTALENIA PLANU:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z OZNACZENIEM: 38-71 - obszar AZP; 17 - numer stanowiska archeologicznego na obszarze AZP
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	STREFA OGRANICZONEGO SYTUOWANIA BUDYNKÓW OD GRANICY LASU
PRZEZNACZENIE TERENU:	
MNU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI, LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U	TEREN USŁUG
KUD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KPJ	TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDZNEGO
OPRACOWANIE SPORZĄDZONO NA WEKTOROWEJ MAPIE ZASADNICZEJ FRAGMENTU MIASTA OSTROŁĘKI DO KTÓREJ ODNOŚI SIĘ: LICENCJA NR WGK.6620.9.8.2025_1461_P WYDANA PRZEZ PREZYDENTA MIASTA OSTROŁĘKI W DNIU: 06.03.2025 r. LICENCJA OKREŚLA ZAKRES UPRAWNIENÍ LICENCJOBIORCY DO WYKORZYSTANIA MATERIAŁÓW Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO.	
OPRACOWAŁ: ZESPÓŁ AUTORSKI:	
KANON Spółka z o.o. MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA MGR INŻ. TOMASZ POPEDA UPR. URB. NR 1628 ZAŚW. OIU NR WA-026/REK/015/2014 ZAŚW. OIU NR WA-366/KW/214/2014	



- 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.
- KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 - tereny zabudowy usługowej
 - teren lasu miejskiego
 - tereny leśne w tym dolesienia
- ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- granica obszaru Natura 2000 - Dolina Dolnej Narwi
- 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%
- ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- obszar wpisany do rejestru zabytków
 - miejsca pamięci
 - stanowiska archeologiczne
- TERENY KOMUNIKACJI
- drogi nadrzędnego układu komunikacyjnego
 - drogi podstawowego układu komunikacyjnego
 - drogi uzupełniającego układu komunikacyjnego
- Granica obszaru objętego planem miejscowym

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrołęki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap IV.

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap IV**, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lipca do 22 lipca 2025 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 11 lipca 2025 r., a uwagi można było składać do dnia 6 sierpnia 2025 r. Do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 2 uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta. Wobec powyższego nie przedstawia się do rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 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

Zalacznik4.gml

Rada Miasta Ostrołęki na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do projektu UCHWAŁY NR..... RADY MIASTA OSTROŁĘKI z dnia ... września 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap IV

Czynności dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” – etap IV 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., Nr 856/XCIV/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 marca 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 2024 r. poz. 1130, 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 856/XCIV/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 marca 2024 r. zdecydowała o ponownym podziale terenu objętego projektem planu Osiedla Łazek na cztery części. Zabieg ten miał na celu usprawnienie procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego dokumentu w czterech etapach.

Zgodnie z ww. uchwałą, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap IV obejmuje obszar o powierzchni około 5,7 ha w rejonie ul. Warszawskiej i ul. Fortowej. Jest to teren częściowo już zabudowany i zagospodarowany. Na terenie zlokalizowane są budynki mieszkalne i usługowe. 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.

W bliskim sąsiedztwie występuje Obszar Natura 2000: PLB140014 – Dolina Dolnej Narwi. Poza tym nie znajdują się tu inne obszary ani obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (tj. rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne, czy pomniki przyrody).

W obszarze przedmiotowego projektu znajduje się stanowisko archeologiczne.

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 IV, zlokalizowany jest w granicach dwóch jednostek planistycznych oznaczonych symbolami MNU (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami) i UU (tereny zabudowy usługowej).

Dla obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap IV obowiązują przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo” w Ostrołęce przyjętego uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miasta 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 IV projektu planu tereny przeznaczono na cele budownictwa usługowego i mieszkaniowego.

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 IV 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 terenów usługowych i mieszkaniowych zaspokajać potrzeby lokalnych mieszkańców.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Łazek” w Ostrołęce – etap IV opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 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 istniejących układu komunikacyjnego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Odnosnie architektury budynków wprowadzono przepisy w zakresie geometrii dachów. Nakazano ograniczenie i ujednolicenie wysokości dopuszczanej 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 30%. W projekcie planu zakazano lokalizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze 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 określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytków nieruchomych wraz z otoczeniem oraz stanowiska archeologicznego, według rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne. 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 i obwieszczenia Prezydenta Miasta Ostrołęki o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Łazek” w Ostrołęce (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), oprócz elektronicznej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Ostrołęki oraz na serwisach internetowych: moja-ostroleka.pl, eostroleka.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 cztery 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., uchwała Nr 856/XCIV/2024 z dnia 28 marca 2024 r.). W dalszym toku procedury formalno-prawnej w dniach od 01.07.2025 r. do 22.07.2025 r., projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi do wyłożonego dokumentu można składać do dnia 6 sierpnia 2025 r.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi (jedna wielowątkowa), które zostały w całości uwzględnione.

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

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 miasta, 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.

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 kolejny załącznik (załącznik nr 3) 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 układ komunikacyjny oraz układ dróg rowerowych i pasów dla rowerów, który umożliwi sprawny dojazd do obiektów usługowych i 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 powiązaniami 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 854/XCIV/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. W Analizie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo” w Ostrołęce przyjęty uchwałą Nr 296/XXVII/2004 Rady Miasta w Ostrołęce z dnia 5 listopada 2004 r. (w granicach którego znalazł się obszar objęty niniejszym projektem planu) zaliczono do „planów wielofunkcyjnych posiadających braki w porównaniu z wymaganą ustawowo treścią dokumentu i/lub nie uwzględniające obecnych uwarunkowań środowiskowo/kulturowych. Plany te praktycznie nie stanowią gwarancji zachowania ładu przestrzennego na terenach objętych opracowaniem (...). W/w uchwale stwierdzono, iż plan ten wymaga aktualizacji pod względem zgodności z przepisami

prawa zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2025 r. poz. 1153). 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 2025-2042. 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 IV 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 IV po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.