

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**  
**z dnia ..... r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Kołłątaja” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 496, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku Uchwałą Nr 543/LVI/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kołłątaja” w Ostrołęce, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjętego uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010r., zmienionego uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz uchwałą Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kołłątaja” w Ostrołęce, zwany dalej planem, obejmujący działki nr ewid. 504058/11, 50548/7, 50519/2, położone przy ul. Hugo Kołłątaja w Ostrołęce.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 – stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący graficzny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiącą w rozumieniu planu granicę jednostki terenowej;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu ujęty w zbiorze przeznaczeń zawartym w § 4 ust. 2, który w planie ustala się jako przeznaczenie najważniejsze dla danej jednostki terenowej, tj. przesądzające o funkcji i sposobie zagospodarowania tej jednostki;
- 6) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, która określa maksymalny zasięg powierzchni możliwej do zabudowy na działce – jako maksymalną dopuszczalną linię usytuowania zewnętrznej ściany realizowanego budynku, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż  $10^{\circ}$ ;
- 9) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów, opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów.

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązujeącymi jego ustaleniami:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
  - 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust.2, oraz porządkowe jednostki terenowej;
  - 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
  - 4) oznaczenia wymiarów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

### § 4

1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:
  - 1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym.
2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów oraz ich oznaczenie literowe (symbol przeznaczenia):
  - 1) **MNU** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – obejmująca tereny działek, na których mogą być realizowane budynki mieszkalne jednorodzinne, a także pomieszczenia przeznaczone dla działalności usługowej spełniające warunki określone w ustaleniach szczegółowych – wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą i obiektami małej architektury;

- 2) **ZP** – zieleni urządzonej – obejmująca tereny zieleni zagospodarowane w formie ogólnodostępnego skweru, wraz z ciągami pieszymi, placami zabaw, obiektami małej architektury oraz obiektami i urządzeniami służącymi rekreacji;
  - 3) **KP** – ciąg pieszy ogólnodostępny;
  - 4) **KDW** – droga wewnętrzna.
3. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone symbolami: ZP i KP, o których mowa w ust. 2, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

#### § 5

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki: linie zabudowy – nieprzekraczalne, minimalną wielkość działki możliwej do zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.
2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
  - 1) ustala się linie zabudowy – nieprzekraczalne - w rozumieniu § 2 pkt 6, wyznaczone na rysunku planu,
  - 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków oraz innych budowli podziemnych, które nie są wysunięte ponad poziom terenu,
3. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:
  - 1) przy określaniu kolorystyki elewacji z materiałów takich, jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o jakich mowa w pkt 2 - obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych, np. materiałów kamiennych, materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;
  - 2) na elewacjach obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwieni, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G60Y (włącznie) do G90Y (barwa zielona z udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);
  - 3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.
4. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od strony drogi, ciągu pieszego i zieleni urządzonej:
  - 1) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku

konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

- 2) ustala się następujące warunki, które muszą być zachowane przy realizacji ogrodzeń:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,80 m od poziomu terenu,
  - b) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 30% powierzchni stanowią prześwity lub otwory,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych.

5. W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych:

- 1) na terenie objętym planem stopień dopuszczenia realizacji reklam, szyldów i znaków informacyjno – plastycznych jest określony w przepisach dla poszczególnych jednostek terenowych;
- 2) powierzchnia ekspozycyjna reklamy lub szyldu nie może być większa niż 5 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchni reklam dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
- 3) wysokość wolnostojącego nośnika reklamy, łącznie z powierzchnią ekspozycyjną, nie może przekraczać 4 m liczonych od poziomu terenu;
- 4) nie dopuszcza się sytuowania reklam lub szyldów na drzewach i w odległości mniejszej niż 5 m od drzew oraz na latarniach.

#### § 6

W zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) Ustala się, że na obszarze objętym planem podstawowym zadaniem w zakresie ochrony środowiska jest utrzymanie standardów jakości środowiska poprzez działania techniczno – technologiczne, zwłaszcza realizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń neutralizujących zanieczyszczenia i uciążliwości.
- 2) Ustala się dla poszczególnych jednostek terenowych minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej pojedynczej działce.
- 3) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej.
- 4) Ustala się, że działalność dopuszczanych w planie usług nie może powodować przekraczania obowiązujących – zgodnie z przepisami odrębnymi - standardów jakości środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów oraz hałasu, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 5) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej, przy czym ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU, należy traktować jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”.

#### § 7

W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej - poprzez istniejące przewody magistralne, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane, oraz sieć rozdzielczą.
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej, przy czym na tym obszarze średnica przewodu rozbiórczego, obsługującego bezpośrednio zabudowę, nie może być mniejsza niż 80 mm.

- 3) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków w systemie grawitacyjnym, przy czym na tym obszarze średnica kanału sanitarnego, do którego wykonywane będą przyłącza, nie może być mniejsza niż 200 mm.
- 4) Ustala się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu.
- 5) Ustala się warunki umożliwiające zaopatrzenie w gaz przewodowy obszaru objętego planem z sieci gazowej.
- 6) Ustala się warunki umożliwiające zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru objętego planem z sieci elektroenergetycznej.
- 7) Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą obszaru objętego planem z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub z sieci ciepłej, a wspomagająco także z niekonwencjonalnych źródeł energii.
- 8) W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - a) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
  - b) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne.
- 9) W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne z zakresu techniczno-budowlanego i dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wynikające z nich przepisy szczególne, przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami.

## § 8

W zakresie przebudowy i rozbudowy systemów komunikacji:

- 1) W stosunku do obszaru objętego planem funkcję obsługi komunikacyjnej o charakterze ponadlokalnym pełni droga publiczna przebiegająca poza granicami planu – ul. Gen. W. Sikorskiego, o klasie drogi zbiorczej ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada”.
- 2) Ustala się, że obsługa zainwestowania na obszarze objętym planem będzie się odbywać z drogi wewnętrznej, stanowiącej jednostkę terenową KDW.1, odchodzącą od istniejącej drogi publicznej - ul. H. Kołłątaja, przebiegającej poza granicami planu.
- 3) Warunki realizacji i wskaźniki miejsc parkingowych:
  - a) ustala się obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją;
  - b) ustala się, że ilość miejsc postojowych dla samochodów dla poszczególnych rodzajów funkcji zabudowy nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnikowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko na 1 mieszkanie wielkości do 60 m<sup>2</sup> p.u.m. oraz 1 stanowisko na każde kolejne 60 m<sup>2</sup> p.u.m;
    - dla usług handlu: 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług gastronomii: 1 stanowiska na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
    - dla usług biurowych: 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług z zakresu szkoleń, kursów i nauki: 2 stanowiska na każdego z uczniów na zmianie,
    - dla przedszkoli i żłobków: 1 stanowisko na każde 5 dzieci,
    - dla przychodni zdrowia: 2 stanowiska na każdy gabinet,
    - dla pozostałego typu usług: 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) ilość miejsc postojowych dla rowerów w zabudowie usługowej nie może być mniejsza od dwukrotności odpowiednich wskaźników dla samochodów;

- d) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie naziemnej i podziemnej, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów z kartą parkingową ustala się, że muszą one być realizowane w formie naziemnej;

#### § 9

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości przeprowadzanych na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowej działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 30<sup>0</sup> ÷ 150<sup>0</sup>.

#### § 10

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, względnie ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ani też tereny i obiekty wymagające ochrony w ww. zakresie.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie wprowadza się ustaleń – na obszarze objętym planem nie występują takie tereny lub obiekty, w tym tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Na obszarze objętym planem nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 2**

#### **Ustalenia szczegółowe dla jednostki terenowej**

#### § 11

##### **Dla jednostki terenowej MNU.1 i MNU.2:**

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 1.
- 2) Ustala się, że pomieszczenia przeznaczone do działalności usługowej mogą być częścią budynku mieszkalnego jednorodzinnego spełniającą warunki określone w przepisach odrębnych lub stanowić wyodrębniającą się część kubatury budynku mieszkalno-usługowego, ale nie przekraczającą 50% jego powierzchni całkowitej.
- 3) Ustala się, że minimalna wielkość działki do zabudowy, w tym nowo wydzielonej, wynosi 800 m<sup>2</sup>.
- 4) Ustala się linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5 ust. 2, wyznaczone na rysunku planu.
- 5) Ustala się możliwość realizacji budynków wyłącznie w układzie wolnostojącym.
- 6) Ustala się, że powierzchnia zabudowy poszczególnych wolnostojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 60 m<sup>2</sup>.
- 7) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m, ale nie stanowiącej więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.

- 8) Ustala się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów spadzistych, przy czym wyklucza się wykonanie pokrycia dachowego ze słomy i trzciny, zaś dla budynków gospodarczych i garażowych oraz dla części garażowych wyodrębniających się geometrycznie w bryłach budynków mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- 9) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
- 10) Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,8.
- 11) Ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki wynoszący 0,01.
- 12) Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki wynoszący 40%.
- 13) W zakresie warunków realizacji i wskaźników miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3.
- 14) W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
- 15) W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
- 16) W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
- 17) Ustala się, że obsługa komunikacyjna jednostki terenowej ma się odbywać z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie jako jednostka terenowa KDW.1.

## § 12

### **Dla jednostki terenowej ZP.1 i ZP.2:**

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń urządzona – w rozumieniu § 4 ust. 2 pkt 2.
- 2) Ustala się obowiązek objęcia całej jednostki terenowej jednolitą kompozycją zieleni i ciągów pieszych oraz układu budowli i obiektów małej architektury.
- 3) W zakresie kolorystyki i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
- 4) Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 75%.
- 5) Zakazuje się realizacji miejsc parkingowych.
- 6) W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
- 7) Zakazuje się realizacji reklam i szyldów.
- 8) W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

## § 13

### **Dla jednostki terenowej KP.1:**

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest ciąg pieszy ogólnodostępny.
- 2) Ustala się urządzenie terenu jako chodnika o szerokości min. 1,5 m, z poboczami w formie pasów zieleni urządzonej.
- 3) W zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 4.
- 4) Ustala się zakaz realizacji reklam i szyldów.
- 5) W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

## § 14

### **Dla jednostki terenowej KDW.1:**

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga wewnętrzna.
- 2) W obrębie jednostki terenowej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń drogowych, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych.
- 3) W zakresie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 5.
- 4) W zakresie zasad uzbrojenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

**Rozdział 3**  
**Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 15

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wynosi ona 30%.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

§ 16

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – 11 Listopada”, uchwalonego uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2006 r.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostrołęki.

§ 18

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



**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Rady Miasta Ostrołęki**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Kołłątaja” w Ostrołęce**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kołłątaja” został sporządzony na podstawie uchwały Nr 543/LVI/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 stycznia 2014 r. Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki, przyjętym uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionym uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz uchwałą Nr 252/XXXVII/2016 r. Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r.

W studium obszar przedmiotowego planu położony jest w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU, gdzie na warunkach określonych w planach miejscowych jako wiodąca funkcja możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości 12 m n.p.t. lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie pojedynczych budynków lub osiedli, z usługami wbudowanymi oraz budynkami usługowymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej lub funkcjonującymi jako niezależne obiekty.

Zgodnie ze studium szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów są przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze przygotowanego projektu planu rejonu „Kołłątaja” obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada”, uchwalony uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2006 r. W tym planie obszar przedmiotowego opracowania stanowi bardzo mały fragment, obejmujący trzy działki w pasie terenu po północnej stronie ul. Kołłątaja: dwie pierwsze o powierzchni łącznej ok. 2500 m<sup>2</sup> położone w obrębie wyznaczonej w planie jednostki terenowej MWU.15a, której przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz trzecią działkę mniejszą przeznaczoną w planie pod ciąg pieszo-jezdny, oznaczoną symbolem KPJ.

Ponadto dwie pierwsze działki znajdują się w zasięgu wyznaczonego w planie obszaru, na którym obowiązują ograniczenia szczególne dla zagospodarowania i zabudowy: ze względu na istniejące zgrupowanie wartościowej zieleni, w tym leśnej, nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy, a jedynie utrzymanie i rewitalizację obecnego użytkowania terenu.

Powodem przystąpienia do planu (praktycznie: zmiany planu dotychczasowego) dla omawianego fragmentu terenu był zamiar dostosowania przepisów prawa miejscowego do aktualnych potrzeb funkcjonalnych i realnych warunków formalno-prawnych istniejących na tym terenie. Dwie działki położone według obowiązującego planu na terenie jednostki przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną (ale bez możliwości ich zabudowy zgodnie z planem) są własnością prywatną, stanowiącą enklawę na terenie osiedla wielorodzinnego. Ani właściciele osiedla, ani władze miasta nie przewidują wykupu tych dwóch działek. Teren jest praktycznie bezpieczny i ulega coraz większej dewastacji. Dopuszczenie na tych dwóch działkach budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy maksymalnym zachowaniu istniejącej zieleni stanowiłoby rozwiązanie problemu.

Podstawową zmianą obecnie wprowadzaną w planie jest zatem przeznaczenie omawianych dwóch działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zmiana przeznaczenia trzeciej

działki z publicznego ciągu pieszo-jezdnego na drogę wewnętrzną (dojazd do ww. działek i przejście na teren osiedla wielorodzinnego).

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Większość ustaleń projektu planu miejscowego rejonu „Kołtąta” stanowi podtrzymanie ustaleń obowiązujących. Należy podkreślić, że następuje to jednak po przeprowadzeniu ich weryfikacji pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i spójności z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej miasta, a także niesprzeczności z obecnym stanem zagospodarowania i użytkowania terenów w obszarze planu i w jego otoczeniu.

Przeanalizowano:

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

1. W projekcie planu zostały uwzględnione:

### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez:**

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu, tj. enklawy zabudowy mieszkaniowej w zabudowanym rejonie miasta, o wykształconej w pełni strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, posiadającym ukształtowany układ dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji, sprawiające że zaplanowana zabudowa nie będzie powodowała konfliktów społecznych, ponieważ uzupełnia istniejącą zabudowę o tożsamyh funkcjach, położoną w otoczeniu terenu objętego przedmiotowym planem,
- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych, takich jak wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna itp., a także ustalenie geometrii dachów i kolorystyki elewacji budynków, o parametrach podobnych do tych, które występują w otoczeniu terenu objętego przedmiotowym planem, co pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w istniejący krajobraz tej części miasta,
- wprowadzenie ustaleń z zakresu usytuowania, parametrów i formy ogrodzeń oraz nośników reklamowych.

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez utrzymanie i rozwój obecnej funkcji obszaru oraz dostosowanie parametrów zabudowy terenu objętego planem do funkcji i cech występujących w jego otoczeniu. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji i ukształtowanie pochyłych dachów budynków, a także planując gabaryty zabudowy korespondujące z istniejącą zabudową położoną w otoczeniu. Ponadto plan wprowadza ograniczenia dotyczące estetyki ogrodzeń (np. zakaz stosowania w ogrodzeniach przęsł z prefabrykowanych elementów betonowych), jak również ustala reguły sytuowania nośników reklamowych, w tym ograniczenie w ich lokalizacji oraz ich maksymalne gabaryty.

Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania możliwie dużej powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której konieczne jest utrzymanie i rewitalizacja

istniejącej zieleni, która pozytywnie wpływa na odbiór przestrzeni.

W obrębie planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych podlegające ochronie, w studium zaś nie wyznaczono przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - m.in. poprzez: wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), ustalenia dotyczące jakości wód, w tym zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych, a także ustalenia dotyczące jakości klimatu akustycznego - zgodnie z ustawą z dn. 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. Ponadto ustala się ochronę istniejącego zadrzewienia, z wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew niezbędnego do zrealizowania określonych w planie obiektów budowlanych wraz z dojazdem, drzew obumierających, zagrażających życiu i zdrowiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat.

W obrębie planu nie występują grunty leśne ani rolne.

W obrębie planu nie występują również obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez ustalenia sporządzonego planu miejscowego było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Stwierdzono w niej brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie m.in.: ochrony klimatu akustycznego (j.w.), zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego i odprowadzania ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacyjne, zaopatrzenia w ciepło budynków z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne, alternatywnie z sieci gazowej, elektroenergetycznej lub z sieci ciepłej, a wspomagająco także z niekonwencjonalnych źródeł energii.

Na terenie objętym planem nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami, gdyż teren ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególności zagrożony pożarami (brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów typu drewniana zwarta zabudowa, czy las).

Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia ludzi w sporządzonym planie miejscowym zostały przeanalizowane podobnie jak wymagania ochrony środowiska w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Nie stwierdzono istotnego negatywnego oddziaływania planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących osób niepełnosprawnych, gdyż w planie nie wyznacza się terenów do poruszania się w przestrzeni publicznej, a obowiązujące przepisy prawa powszechnego, w tym określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w pełni wyczerpują powyższą problematykę w planie.

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia sytuowania nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, a także w obszarze wyposażonym w sposób dostateczny w przewody infrastruktury technicznej (wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe) oraz z dostępem do drogi publicznej, co powoduje, iż nie przewiduje się nakładów finansowych związanych z realizacją planu. Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było również analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń przewidzianych w planie miejscowym jest ekonomicznie racjonalna.
- 6) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego oczekiwanej funkcji terenu, w tym zgodnej z funkcją terenów sąsiednich. W ustaleniach planu przewidziana jest zabudowa jednorodzinna na przedmiotowym terenie, a do planu nie wpłynęły uwagi od niezadowolonych właścicieli gruntu. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiednich.
- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez planowane zastąpienie niektórych dotychczasowych przepisów prawa miejscowego dotyczących przedmiotowego terenu przepisami zgodnymi z oczekiwaniami właścicieli gruntów oraz lokalnej społeczności. Planowane przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną będzie służyło zaspokojeniu podstawowych potrzeb właścicieli, a uporządkowanie i rewitalizacja tego fragmentu terenu – mieszkańcom otaczającego rejonu miasta, przede wszystkim w zakresie związanym z rekreacją i wypoczynkiem codziennym.
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu przedmiotowego planu miejscowego (obejmujące również drogi publiczne znajdujące się poza obszarem tego planu) oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy infrastruktury technicznej, w tym nakaz obsługi obiektów budowlanych z systemów infrastruktury technicznej - poprzez istniejące i projektowane urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownictwa i telekomunikacji.
- 9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:
- zamieszczenie ogłoszenia w BIP oraz na stronie internetowej [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kołątaja”, o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie wyznaczonym, a także o sposobie rozpatrzenia wniosków,
  - wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego, poprzedzone ogłoszeniem w BIP oraz na stronie internetowej [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag do tych dokumentów w określonym terminie, a ponadto o miejscu i dacie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a na końcu – w jaki sposób rozpatrywane będą uwagi.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko – ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Zarówno wnioski, jak i uwagi były zbierane w formie pisemnej, ustnie do protokołu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej - bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dn. 18

września 2001 r. o podpisie elektronicznym.

10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa w poprzednim punkcie niniejszego uzasadnienia. Ponieważ do planu miejscowego ani do prognozy nie złożono uwag, które wymagałyby rozpatrzenia i ewentualnego uwzględnienia, a tym bardziej nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania bądź wykładania projektu planu do publicznego wglądu.

11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z komunalnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z ujęcia wód podziemnych „Kurpiowska”. Wg danych z „Planu ochrony środowiska miasta Ostrołęki” na terenie miasta zasobność wód podziemnych nie ogranicza rozwoju miasta. Stopień wykorzystania wód podziemnych w 2012 r. wynosił poniżej 15%. Nowe zainwestowanie wynikające ze zmiany ustaleń planistycznych w stosunku do planu dotychczas obowiązującego może spowodować zwiększenie poboru wody mieszczące się w skali miasta jedynie w granicach błędu obliczeniowego.

W zakresie jakości wody w sporządzonym planie ustalono ochronę wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu techniczno-budowlanego i dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wynikające z nich przepisy szczególne, przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami.

2. W sporządzonym planie nie występuje następująca problematyka ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze:

- 1) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak tego rodzaju wartości wymagających ochrony;
- 2) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażonych stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, potwierdzony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach terenu objętego projektem planu nie ma: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

3. Ustalając przeznaczenia terenu objętego planem wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że niewielka zmiana obecnie obowiązujących ustaleń planistycznych zawarta w sporządzonym planie praktycznie nie będzie miała żadnych istotnych skutków w analizowanym zakresie. Z danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż sporządzony plan nie spowoduje zwiększenia wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg. Wg danych z prognozy oddziaływania na

środowisko omawiany teren jest korzystny dla lokalizacji zabudowy, m.in. ze względu na budowę geologiczną, a także jakość środowiska (brak przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, większości zanieczyszczeń atmosferycznych). Ponadto nie jest on położony w obrębie obszarów szczególnie istotnych dla funkcjonowania środowiska - obszarów ochrony przyrody, czy lokalnych korytarzy ekologicznych (biologicznych, klimatycznych, hydrologicznych).

Nie przewiduje się również konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu. Wynika to z faktu, iż w otoczeniu tego terenu występują funkcje mieszkaniowa i usługowa, które wzajemnie się dopełniają. A zatem planowane niewielkie uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dwa domy, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb właścicieli terenu, a równocześnie uporządkowanie zaniedbanego fragmentu zieleni użytkowanej wspólnie, powinny stanowić harmonijne uzupełnienie funkcji już istniejących.

Do sporządzanego planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi społeczności lokalnej, w związku z powyższym nie przeprowadzono takiej analizy.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie przewiduje się lokalizowania nowego rodzaju zabudowy w stosunku do tej, która została zaplanowana i zrealizowana zgodnie z dotychczas obowiązującym planem. Teren planu położony jest w zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W związku z powyższym realizacja niniejszego planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego i wprowadzenia nowych tras dla publicznego transportu zbiorowego, a także nie będzie skutkowałą koniecznością realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Obszar planu obejmuje jedynie niewielki teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogę wewnętrzną do tej zabudowy, zaś tereny publicznej obsługi komunikacyjnej, w tym pieszej i rowerowej, są położone poza jego granicami. W otoczeniu przedmiotowego terenu są one wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” i w pełni obsługują teren przedmiotowego planu. W związku z powyższym w obrębie planu nie ustalano dodatkowych rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

**II. Zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Ostrołęki, przyjętej przez Radę Miasta Ostrołęki uchwałą Nr 323/XXXI/2012 z dnia 28 września 2012 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. W § 1 ust. 2 pkt 3 powyższej analizy wskazano: z uwagi na możliwość wystąpienia trudności realizacyjnych (...) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sukcesywnie zmieniane w miarę potrzeb i w sytuacji konieczności uwzględnienia zmian w przepisach odrębnych.

Rada Gminy podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania przedmiotowego planu swą decyzję oparła m.in. na analizie zasadności zmiany obowiązującego planu w omówionym wyżej zakresie (analiza ta została zawarta w uzasadnieniu do uchwały), która wynika z konieczności uwzględnienia aktualnych potrzeb społeczności lokalnej, gdyż uległy one zmianie

od czasu uchwalenia dotychczasowego prawa miejscowego obowiązującego w tym rejonie miasta, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada”, uchwalonego uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2006 r.

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** - prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu wykazała, że wobec ustaleń obowiązującego na tym terenie planu i stanu formalno-prawnego tego terenu, uchwalany plan nie będzie miał skutków finansowych w postaci nowych kosztów i dochodów.

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje kosztów związanych z odszkodowaniami, pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego, w tym pod drogi, a także realizację inwestycji celu publicznego, w tym budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się również naliczania opłat mogących w istotny sposób zasilić budżet Miasta.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kołłątaja” zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na terenie objętym planem oraz odpowiada aktualnym potrzebom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców tej części miasta.

# PLANIA PRZESTRZENNEGO OSTROŁĘCE



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



SKALA 1:1000

# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI

uchwalonego uchwałą Nr 5677/LXD/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r.

zmienionego:

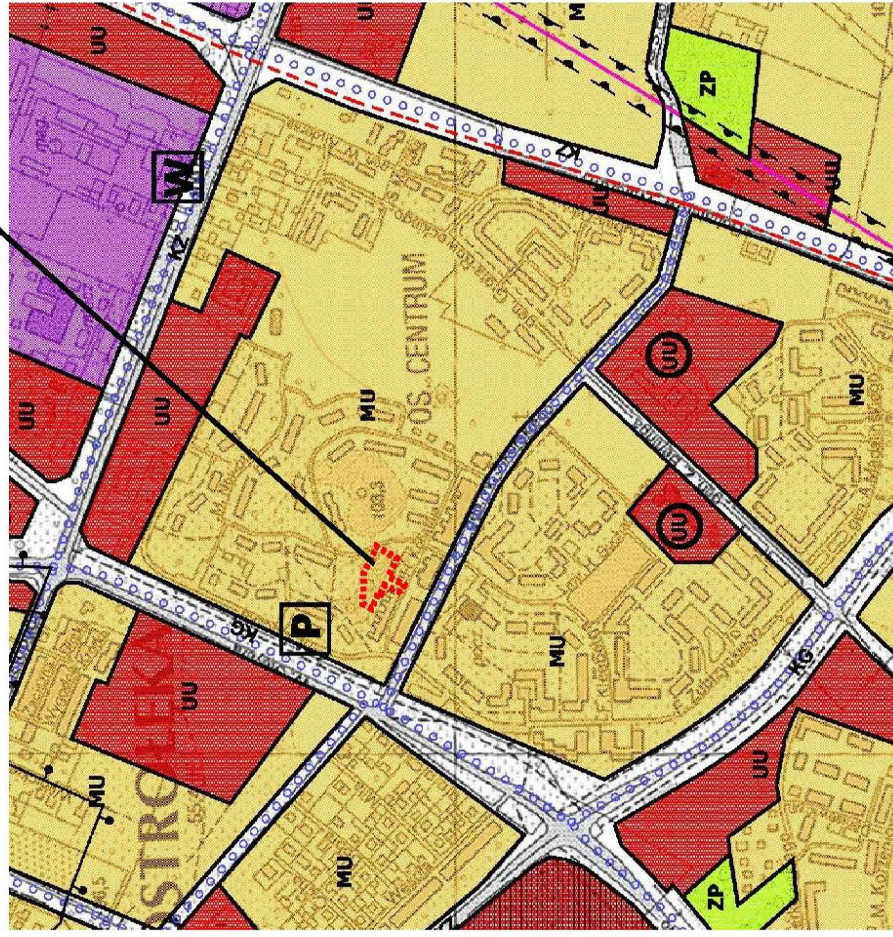
uchwałą Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r.,

uchwałą Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r.

oraz

uchwałą Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016

## GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



### LEGENDA:

#### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - GRANICE JEDNOSTEK TERENOWYCH

#### RODZAJ PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU:

**MNU** - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI

**ZP** - ZIELEŃ URZĄDZONA

**KP** - CIĄG PIESZY OGÓLNODOSTĘPNY

**KDW** - DROGA WEWNĘTRZNA

np.: OZNACZENIA LITEROWE RODZAJU PODSTAWOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU ORAZ PORZĄDKOWE JEDNOSTKI MNU.1 TERENOWEJ

— LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE

5.0 OZNACZENIA WYMIARÓW



**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr ..... Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia .... września 2017 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Kołątaja” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Kołątaja” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 18 lipca 2017 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 13 lipca 2017 r. w Urzędzie Miasta Ostrołęki. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 1 sierpnia 2017 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr ..... Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia .... września 2017 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Kołątaja” w Ostrołęce

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki stwierdza:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla miasta Ostrołęki z uwagi, że na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych oraz publicznej infrastruktury technicznej.