

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta w Ostrołęce z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „KEN” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późniejszymi zmianami<sup>2</sup>), w związku z uchwałą nr 222/XXXII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KEN” w Ostrołęce oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki przyjętych w uchwale Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionych uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „KEN” w Ostrołęce, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

**§ 2**

1. W planie określa się teren o jednorodnym rodzaju przeznaczenia i jednorodnych zasadach zagospodarowania, którego zasięg wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa zwarta z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **MSU**.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbol przeznaczenia terenu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 2) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
  - 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

**§ 3**

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową i sposobów ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 5) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 9) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 13) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 14) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
  - 15) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
  - 16) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

## § 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niestanowiący nawierzchni dojazdów i dojść pieszych;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
- 4) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów, ujęć i stacji uzdatniania wody.

## § 5

### Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MSU

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MSU** - zabudowa mieszkaniowa zwarta z dopuszczeniem usług to jest: teren zajmowany przez zaplecze budynków mieszkalnych i usługowych: dojścia, podjazdy, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury oraz urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, w tym celu publicznego.
2. W terenie oznaczonym symbolem MSU zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarniarnych.
3. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania** terenu oznaczonego symbolem MSU:
  - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3 m.
4. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu** terenu oznaczonego symbolem MSU:
  - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 3) wskazuje się zasady odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 4) ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania obszaru planu jako terenu „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową” w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 5) w zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ust. 3 pkt 2.
5. Ustala się **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** terenu oznaczonego symbolem MSU:
  - 1) minimalna powierzchnia działek: 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek: 10,0 m;
  - 3) minimalny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej poza granicami planu - ulicy KEN: od 80° do 90°, przy czym kąt ten nie dotyczy narożnych ścieg ulicy KEN.
6. Ustala się **minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej** w terenie oznaczonym symbolem MSU: 150 m<sup>2</sup>.

**7. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w terenie oznaczonym symbolem MSU:**

- 1) dopuszcza się możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 100 mm w ulicy Hugo Kołłątaja, zlokalizowany poza obszarem planu;
- 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub sieci kanalizacji deszczowej, w tym w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej DN 500 w ulicy Gen. W. Sikorskiego, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 4) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic poza obszarem planu, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 7) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej poza obszarem planu – ulicy Hugo Kołłątaja.

**Rozdział II**  
**Przepisy końcowe**

**§ 6**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce przyjętego Uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 80, poz. 2621 z dnia 28 kwietnia 2006 r.).

**§ 7**

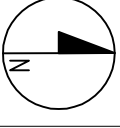
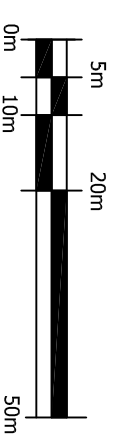
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 8**

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

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU "KEN" W OSTROŁĘCE**

SKALA 1 : 1000



**USTALENIA PLANU:**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**MSU**

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZWARTEJ Z DOPUSZCZENIEM USTŁUG

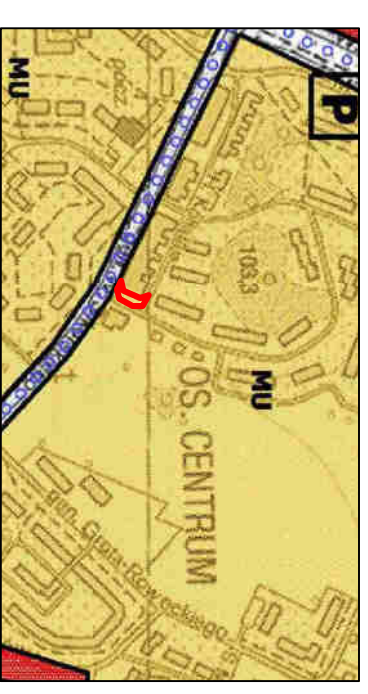
**INFORMACJE PLANU:**

**MNU** LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU

**MNU** WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIEJSCOWYM ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

Niniejsze opracowanie wykonano w skali 1:1000 z map zasadniczych numerycznych pochodzących z zasobów geodezyjnych Miasta Ostrołęki

WRYKS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI, 2016



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA OSTROŁĘKI  
Z DNIA ..... R.

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO REJONU "KEN" W OSTROŁĘCE**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI: dr inż. arch. Anna Grabowska  
mgr inż. arch. Krzys. Malgorzata Hoser

mgr inż. Beata Andrzejewska  
mgr inż. Grzegorz Zimnica



**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 27 września 2018 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „KEN” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KEN” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 sierpnia do 21 sierpnia 2018 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 21 sierpnia 2018 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 4 września 2018 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia 27 września 2018 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „KEN” w Ostrołęce

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (Dz.U z 2017 r. poz. 1073 z późn. 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.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... września 2018 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „KEN” w Ostrołęce**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KEN” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 222/XXXII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KEN” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (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 nie naruszający polityki przestrzennej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki i zmienionym uchwałami: Nr 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., Nr 629/LXIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 czerwca 2014 r. oraz Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r.

W ww. Studium przedmiotowy obszar planu położony jest w obrębie obszaru MU – „zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdzie na warunkach określonych w planach miejscowych jako wiodąca funkcja możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (...) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (...), z usługami wbudowanymi oraz budynkami usługowymi towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej lub funkcjonującymi jako niezależne obiekty”.

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* (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Poniżej 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 uwzględniono:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez zaplanowanie przeznaczenia terenu w optymalnym miejscu tj. terenu zaplecza zabudowy mieszkaniowej zwartej z dopuszczeniem usług w ściśle zabudowanym rejonie miasta, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w rejonie zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie wskaźników zagospodarowania terenu objętego planem do występujących w jego otoczeniu. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór przestrzeni.

W obszarze planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych, w tym podlegające ochronie na podstawie *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W Studium zaś nie wyznaczono na tym obszarze, wymagających kształtowania walorów krajobrazu, przestrzeni publicznych.

- 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 *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*, ustalenia dotyczące ochrony jakości wód, w tym poprzez regulację zasad odprowadzania ścieków,



ustalenia dotyczące jakości klimatu akustycznego poprzez określenie obowiązku traktowania terenu MSU jako terenu „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową” w rozumieniu *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska*.

W obrębie planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, jak również obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzony plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali 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.), a także udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenie powodzią, obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególny sposób zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie łatwopalnych obiektów typu drewniana zwarta zabudowa czy las.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane podobnie jak wymagania ochrony środowiska w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania tego 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 obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 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 ustalenie zagospodarowania uzupełniającego istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, w rejonie miasta wyposażonym w przewody infrastruktury technicznej (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownictwa, telekomunikacji) i obsługiwanym przez sieć dróg publicznych, co powoduje, iż nie przewiduje się nakładów finansowych ze środków publicznych związanych z realizacją planu w przestrzeni.

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 proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

- 6) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji (zgodnej z wnioskiem złożonym do planu). Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem terenach.
- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez planowane zastąpienie dotychczasowych przepisów prawa miejscowego dotyczących przedmiotowego terenu w kierunku przeznaczenia terenu zgodnego z oczekiwaniami lokalnej społeczności (do planu nie wpłynęły uwagi).
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz obsługi poprzez infrastrukturę techniczną zawarte w ustaleniach przedmiotowego planu dla terenu MSU. Dopuszczono możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenie MSU zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:

– zamieszczenie ogłoszenia w dniu 18 maja 2017 r., na stronie [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), BIP i

słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „KEN” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 16 czerwca 2017 r. i organie rozpatrującym wnioski,

- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone ogłoszeniem w dniu 24 lipca 2018 r. na stronie [www.eostroleka.pl](http://www.eostroleka.pl), BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 1 sierpnia do 4 września 2018 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi.

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

Wnioski i uwagi do planu były zbierane w formie pisemnej w rozumieniu art. 18 ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa w pkt I.1.9) niniejszego uzasadnienia. Ponieważ do planu miejscowego nie złożono uwag, zatem nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania bądź wykładania projektu planu do publicznego wglądu.
  - 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - w związku z planowanym zagospodarowaniem nie przewiduje się zwiększenia zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych (pobieranych na cele zaopatrzenia ludności w wodę w Ostrołęce) poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustaw j.w.  
Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami a także ze stosownymi uchwałami Rady Miasta przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.
2. W projekcie planu 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 wartości wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 2) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - brak takich potrzeb wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach projektu planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.
  3. Ustalając przeznaczenie terenów objętych planem wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że zmiana sposobu przeznaczenia przedmiotowego terenu z planowanego w obowiązującym prawie miejscowym terenu komunikacji na teren zaplecza zabudowy mieszkaniowej zwartej z dopuszczeniem usług, będzie miała niewielkie

skutki w ww. zakresie, ponieważ będzie adaptować istniejący sposób zagospodarowania tego terenu. Z danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż niniejszy plan nie spowoduje zwiększenia wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg. Wg danych z prognozy oddziaływania na środowisko realizacja ustaleń niniejszego planu nie przyczyni się również do pogorszenia stanu i jakości poszczególnych elementów środowiska, w tym teren ten nie jest 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 ponieważ planowana funkcja jest dopełnieniem istniejących w otoczeniu terenów zabudowy.

Spółeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. Do przedmiotowego planu wpłynął jeden wniosek od społeczeństwa, nie wpłynęły zaś uwagi. Złożony wniosek został rozpatrzony pozytywnie przez Prezydenta Miasta.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie wyznacza się nowych terenów zabudowy, a jedynie planowana jest modyfikacja funkcji zagospodarowania z wyznaczonych w obecnym prawie miejscowym terenów komunikacji na tereny zaplecza zabudowy mieszkaniowej zwartej z dopuszczeniem usług. W związku z powyższym realizacja niniejszego planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego i konieczności wprowadzenia nowych tras dla publicznego transportu zbiorowego, a także nie będzie skutkowałą koniecznością realizacji nowego układu komunikacyjnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ponieważ obszar planu obejmuje jedynie teren zaplecza zabudowy mieszkaniowej zwartej z dopuszczeniem usług, a tereny służące obsłudze komunikacyjnej, w tym pieszej i rowerowej, są położone poza granicami planu (w tym w najbliższym otoczeniu przedmiotowego planu zostały wytyczone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” w Ostrołęce przyjętym uchwałą Nr 471/LII/2006 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 30 marca 2006 r. i w pełni obsługują teren przedmiotowego planu), w związku z powyższym w obrębie planu nie ustalono 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 434/LIX/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. W § 1 ust. 2 dopuszczono m.in.: *zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (sporządzonych na podstawie ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zgodnie z aktualnymi potrzebami miasta.* Ponadto w analizie tej stwierdzono, że w pierwszej kolejności powinny być wykonywane plany miejscowe, bądź ich zmiany, które dotyczą terenów istniejącej zabudowy z możliwością dogęszczenia lub przekształceń.

Rada Miasta podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu rejonu „KEN” swą decyzję oparła m.in. na analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu (analiza ta została zawarta w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do jej opracowania), stwierdzając konieczność przystąpienia do opracowania tego dokumentu w celu dostosowania ustaleń prawa miejscowego do aktualnych potrzeb społeczności miasta, w tym powiększenia powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej zwartej z dopuszczeniem usług o teren służący poprawie warunków zagospodarowania. Teren planu znajduje się we w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Zatem planowana zmiana prawa miejscowego jest uzasadniona przyjętą w ww. uchwale polityką Miasta.

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** - zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, oszacowany bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu miejscowego w perspektywie 10 lat będzie się kształtował na poziomie 18,81 tys. zł wydatków (tj. średnio ok. 1,9 tys. zł wydatków rocznie). Świadczy to, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje kosztów związanych z odszkodowaniami,

pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego, w tym pod drogi, a także na realizację inwestycji celu publicznego, w tym na budowę dróg i sieci infrastruktury technicznej. Będzie zaś generowała zyski dla budżetu miasta ze sprzedaży nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości.

Ponieważ 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 „KEN” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na terenie miasta Ostrołęka objętym planem.