

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... 2021 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Wilcza” 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 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 571/LVIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia **27 marca 2014 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” 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., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r., Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r. oraz Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2019 r.,

Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” 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) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§ 2**

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym.
2. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 5) symbole przeznaczenia terenów.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
  - 2) wybrane oznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym;
  - 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

**§ 3**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów 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 kulturowego;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w

odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska na obszarze planu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;
  - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 7) 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;
  - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) 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;
  - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 11) granic pomników zagłady 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 zagłady;
  - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### § 4

Ileokroć 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków, a także rozbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, ganku, okapów i gzymsu wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra a także części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawni;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojeżdżających;

- 4) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, wewnętrznych miejsc postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu to jest symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
- 6) **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, elektrowni, komunalnych ujęć i stacji uzdatniania wód;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

## **Rozdział II**

### **Przeznaczenie terenów**

#### **§ 5**

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolem:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
  - 2) teren ciągu pieszego - **KP**.
3. Ustala się dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren oznaczony symbolem **KP**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.
4. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych z zakresu urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów dopuszczonych planem.

## **Rozdział III**

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

#### **§ 6**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na całym obszarze planu, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
  - 1) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według §7 ust.4 pkt 3;
  - 4) ustala się zasady zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych według §7 ust.3 oraz ust.4 pkt 1 - 2.
4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - 1) obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem **MN** jako terenu „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) nakaz realizacji mieszkań w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, tak aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie były przejściowe przez lokale użytkowe.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie czynników grzewczych według §7 ust. 8 - 9.
6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział IV**

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

#### **§ 7**

1. Ustala się przebudowę i budowę urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym w oparciu o istniejący wodociąg DN 100 mm znajdujący się w ulicy Piotra Wysockiego, zlokalizowane poza obszarem planu.
4. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o istniejący przewód kanalizacyjny DN 200 mm znajdujące się w ulicy Piotra Wysockiego, zlokalizowane poza obszarem planu;
  - 2) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
  - 3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie usuwania odpadów stałych wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych z sieci kablowych niskiego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne zlokalizowane w ulicy Piotra Wysockiego poza obszarem planu.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o istniejący gazociąg DN 110 mm znajdujący się w ulicy Piotra Wysockiego oraz o stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowane poza obszarem planu;
  - 2) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym w oparciu o istniejące przewody zaopatrzenia w ciepło DN 80 mm zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami KP i MN.
9. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy czym zakazuje się na obszarze planu lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) o mocy przekraczającej 100 kW;
  - 2) wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji;
  - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
10. W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się zasilanie z podziemnych sieci telekomunikacyjnych i urządzeń bezprzewodowych.
11. Wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział V**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości**

#### **§ 8**

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

## **Rozdział VI**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **§ 9**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - to jest: budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z dojazdami wewnętrznymi,

- miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu, gastronomii, kultury, biur i administracji, warsztaty rzemieślnicze, przychodnie i poradnie, usługi opieki społecznej i nad dziećmi. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak: stacje naprawy i obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN:
    - 1) budynek należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    - 2) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej
    - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6 na działce budowlanej;
    - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej.
  3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN:
    - 1) maksymalna wysokość budynku i budowli: 12 m;
    - 2) maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 3 m;
    - 3) kolorystyka elewacji budynku:
      - a) naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło,
      - b) tynki w kolorach pastelowych bieli, szarości, żółty, beżowy, brązowy;
    - 4) geometria dachu budynku: pochyły, wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20°-45°;
    - 5) kolorystyka i pokrycie dachu budynku: pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
  4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem MN:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 140 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 8 m;
    - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
  5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem MN: 140 m<sup>2</sup>.
  6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem MN:
    - 1) zasady sytuowania, gabaryty i forma ogrodzeń:
      - a) ogrodzenie działki budowlanej od strony drogi należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu,
      - b) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,6 m od poziom terenu,
      - c) stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle,
      - d) maksymalna wysokość cokołu ogrodzenia: 0,4 m od poziom terenu,
      - e) zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych;
    - 2) zasady sytuowania, gabaryty i forma tablic i urządzeń reklamowych:
      - a) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących oraz wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych,
      - b) dopuszcza się umieszczanie szyldu na elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem użytkowym, ustalając następujące zasady:
        - łączna powierzchnia szyldu nie może być większa niż 4 m<sup>2</sup>,
        - szyld na budynku nie może deformować jego bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych,
        - maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce budynku nie może przekraczać wysokości attyki.
  7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla terenu oznaczonego symbolem MN lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:
    - 1) 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie;
    - 2) 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

### **§ 10**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KP: ciąg pieszy wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną, urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie oznaczonym symbolem KP.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KP: 2,0 m.
4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem KP:
  - 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
  - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnętrznych. Nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4 m.

## **Rozdział VII Przepisy końcowe**

### **§ 11**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce, uchwalonego Uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248, poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.).

### **§12**

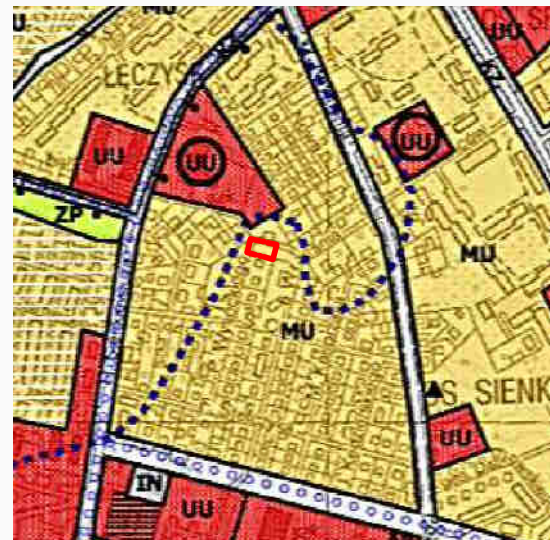
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

### **§ 13**

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



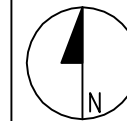
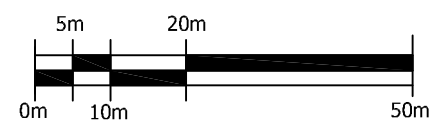
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROŁĘKI, 2019



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "WILCZA" W OSTROŁĘCE**

SKALA 1: 1000



**USTALENIA PLANU:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
<b>MN</b>	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
<b>KP</b>	TEREN CIĄGU PIESZEGO

**INFORMACJE PLANU:**

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
<b>MNU</b>	WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU OKREŚLONE W PRAWIE MIJSCOWYM
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

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

**Z A Ł A C Z N I K N R 1**  
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA OSTROŁĘKI  
Z DNIA .....  
w sprawie  
**MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "WILCZA" W OSTROŁĘCE**

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

ZESPÓŁ AUTORSKI:  
dr inż. arch. Anna Grabowska  
mgr inż. arch. Małgorzata Hoser

mgr inż. Beata Andrzejewska  
mgr inż. Grzegorz Zińnica

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr.....Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia ... 2021 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu „Wilcza” w Ostrołęce

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 lutego do 24 lutego 2021 r.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 10 lutego 2021 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 10 marca 2021 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**



**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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga co następuje:

**§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce obejmują urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenu ciągu pieszego wyznaczonego planem, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

**§ 2.**

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1 ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §1 ust. 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych, przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 4.**

1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych ciągów pieszych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<wfs:FeatureCollection xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0
https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0/planowaniePrzestrzenne.xsd http://www.opengis.net/gml/3.2
http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd http://www.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd" timeStamp="2021-03-05T11:44:57Z"
numberReturned="3" numberMatched="unknown" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2" xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd" xmlns:geo="http://www.isotc211.org/2005/geo"
xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0" xmlns:wfs="http://www.opengis.net/wfs/2.0">
  - <wfs:member>
    - <app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.5708_146101-MPZP_571.LVIII.2014_PLAN_20210305T000000">
      <gml:identifier
        codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrz
        MPZP/571.LVIII.2014/PLAN/20210305T000000</gml:identifier>
    - <app:idIIP>
      - <app:Identyfikator>
        <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP</app:przestrzenNazw>
        <app:lokalnyId>571.LVIII.2014_PLAN</app:lokalnyId>
        <app:wersjaId>20210305T000000</app:wersjaId>
      </app:Identyfikator>
    </app:idIIP>
    <app:początekWersjiObiektu>2021-03-05T00:00:00</app:początekWersjiObiektu>
    <app:tytuł>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce</app:tytuł>
    <app:tytułAlternatywny>MPZP rejonu „Wilcza” w Ostrołęce</app:tytułAlternatywny>
    <app:typPlanu xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"
      xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPlanZagosp
    <app:poziomHierarchii xlink:title="sublokalny" xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal"/>
    <app:status xlink:title="w trakcie przyjmowania" xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"/>
  - <app:mapaPodkladowa>
    - <app:MapaPodkladowa>
      <app:data>2014-04-16</app:data>
      <app:referencja>Plan miejscowy został sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z powiatowego zasobu
      geodezyjnego i kartograficznego - skala 1:1000</app:referencja>
    </app:MapaPodkladowa>
  </app:mapaPodkladowa>
  - <app:zasiegPrzestrzenny>
    - <gml:MultiSurface srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/2178" srsDimension="2">
      - <gml:surfaceMember>
        - <gml:Polygon>
          - <gml:exterior>
            - <gml:LinearRing>
              <gml:posList>5882924.92995887 7538009.980028705 5882932.8099844325 7538012.299955081 5882934.536681686
              7538012.807591617 5882928.969987384 7538029.929972136 5882927.220024713 7538029.359962158
              5882919.449955399 7538026.839970653 5882924.92995887 7538009.980028705</gml:posList>
            </gml:LinearRing>
          </gml:exterior>
        </gml:Polygon>
      </gml:surfaceMember>
    </gml:MultiSurface>
  </app:zasiegPrzestrzenny>
  <app:dokumentPrzystepujacy xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5708/146101-
  MPZP/571.LVIII.2014/DOC"/>
  <app:rysunek
    xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5708/146101-
    MPZP/571.LVIII.2014/RYS/20210305T000000"/>
  </app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
- <wfs:member>
  - <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.5708_146101-MPZP_571.LVIII.2014_DOC">
    <gml:identifier
      codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny
      MPZP/571.LVIII.2014/DOC</gml:identifier>
  - <app:idIIP>
    - <app:Identyfikator>
      <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP</app:przestrzenNazw>
      <app:lokalnyId>571.LVIII.2014_DOC</app:lokalnyId>
    </app:Identyfikator>
  </app:idIIP>
  <app:tytuł>Uchwała nr 571/LVIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
  zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce</app:tytuł>
  <app:nazwaSkrocona>MPZP rejonu „Wilcza” w Ostrołęce</app:nazwaSkrocona>
  <app:organUstanawiajacy>Rada Miasta Ostrołęki</app:organUstanawiajacy>
  - <app:data>
    - <gmd:CI_Date>
      - <gmd:date>
        <geo>Date>2014-03-27</geo>Date>
      </gmd:date>
    </gmd:date>
    - <gmd:dateType>
      <gmd:CI_DateTypeCode codeListValue="creation"
        codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodeLists.xml#CI_DateTypeCode">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
      </gmd:dateType>
    </gmd:CI_Date>
  </app:data>
  <app:dziennikUrzedowy xlink:title="Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego"
    xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/DziennikUrzedowyKod/dziennikUrzedowyWojMazowieckiego
  <app:przystapienie xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5708/146101-
  MPZP/571.LVIII.2014/PLAN"/>
  </app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
- <wfs:member>
```



```

<xades:SigningTime>2021-03-09T12:45:03Z</xades:SigningTime>
- <xades:SigningCertificate>
  - <xades:Cert>
    - <xades:CertDigest>
      <ds:DigestMethod Algorithm="http://www.w3.org/2001/04/xmlenc#sha256"/>
      <ds:DigestValue>WY1B579t4nje6R1vRLIIGFQkoD9wl/hXBf3vAAcd5p8=</ds:DigestValue>
    </xades:CertDigest>
    - <xades:IssuerSerial>
      <ds:X509IssuerName>2.5.4.97=#0c10564154504c2d35323630333030353137,CN=COPE SZAFIR -
      Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL</ds:X509IssuerName>
      <ds:X509SerialNumber>346263659857431030573475980419766494184781016802</ds:X509SerialNumber>
    </xades:IssuerSerial>
  </xades:Cert>
</xades:SigningCertificate>
</xades:SignedSignatureProperties>
- <xades:SignedDataObjectProperties>
  - <xades:DataObjectFormat ObjectReference="#ID-26f86af3-d552-4c58-9a69-35596c382674">
    <xades:Description>BINARY_FORMAT [ ]</xades:Description>
    <xades:MimeType>text/xml</xades:MimeType>
  </xades:DataObjectFormat>
</xades:SignedDataObjectProperties>
</xades:SignedProperties>
<xades:QualifyingProperties>
</ds:Object>
</ds:Signature>
</wfs:FeatureCollection>

```

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...**  
**Rady Miasta Ostrołęki z dnia ... 2021 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu „Wilcza” w Ostrołęce**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce został sporządzony na podstawie uchwały nr 571/LVIII/2014 Rady Miasta Ostrołęki z dnia **27 marca 2014 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm., w tym również z uwzględnieniem przepisów przejściowych ustalonych w ustawach zmieniających ww. ustawę od 27 marca 2014 r.), *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., Nr 252/XXXVII/2016 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 538/LXXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 października 2018 r., Nr 25/IV/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 grudnia 2018 r. oraz Nr 164/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2019 r.

W ww. Studium przedmiotowy obszar planu położony jest w obrębie jednostki: MU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdzie na warunkach określonych w planach miejscowych jako wiodąca funkcja możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do wysokości kalenicy 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. Wg ustaleń kierunkowych Studium w ramach ww. przeznaczenia terenu możliwa jest również realizacja m.in. publicznych terenów zieleni, obiektów sportu, rekreacji i placów zabaw, dróg i parkingów oraz terenów infrastruktury technicznej.

W obrębie ww. jednostki w obszarze planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącym mu ciągiem pieszym.

Uchwalany plan miejscowy rejonu „Wilcza” w Ostrołęce zastąpi, w obszarze tego planu, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce przyjętego uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r.

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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Poniżej przeanalizowano:

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez zaadaptowanie dotychczasowej funkcji terenu tj. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowanym rejonie Miasta, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwanym przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Ustalone w planie przeznaczenie jest adaptacją i kontynuacją istniejących w przedmiotowym rejonie Miasta funkcji. Wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione również poprzez odpowiednie sąsiedztwo funkcji tj. usankcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ciągu pieszego nie będzie powodowało konfliktów społecznych ze względu na to, iż jest utrwaleniem dotychczasowego zagospodarowania przedmiotowego obszaru oraz jest kontynuacją funkcji zabudowy

występującej w tym rejonie Miasta.

- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie parametrów nowej zabudowy do występującej w tym rejonie Miasta. W planie nie dopuszczono do realizacji nowych negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji, zabudowę niskiej wysokości, a także ustalając zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru.

Ponieważ uchwała inicjująca proces opracowania planu została podjęta w okresie, kiedy w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązywał art. 15 ust. 3 pkt 9, a w ustawie z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (art. 12 ust. 3, Dz. U. z 2015 r. poz. 774, z późn. zm., ustawa która wprowadziła zmiany do ustawy p.z.p m.in. w zakresie ww. pkt 9) ustalono: „Do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe”, to w planie prowadzono ustalenia dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ustalając ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Dzięki wprowadzeniu ograniczeń w sytuowaniu i w formie tych obiektów realizacja ustaleń planu będzie korzystnie oddziaływała na walory estetyczno-kompozycyjne krajobrazu.

W obszarze planu nie występują zabytki architektoniczne bądź dobra kultury współczesnej, a w Studium nie wyznaczono na tym obszarze 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 *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* oraz ustalenie zakazu prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny (za wyjątkiem działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi), a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony jakości wód, w tym regulacji dotyczących gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami, ochrony przed hałasem oraz w zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego.

W obszarze 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 sporządzany plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autor prognozy wskazał 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 ze szczególnymi potrzebami** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z wodociągu miejskiego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie tj. ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej (zgodnie z dobrymi praktykami wskazanymi w Programie ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu, uchwała Nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinien wynosić 20%), ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także dopuszczenie dywersyfikacji źródeł ciepła i

energii elektrycznej poprzez dopuszczenie zasilania z indywidualnych odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń planu.

W obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami tj. obszar szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożenia osuwania się mas ziemnych, a także obszar ten 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. Autor prognozy wskazał brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. 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 potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w *ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* oraz *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. W planie nie wprowadzono natomiast ustaleń, które by uniemożliwiały wprowadzenie rozwiązań określonych w prawie powszechnym służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez adaptację istniejącej zabudowy, w obszarze zwartej zabudowy, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłownicze, telekomunikacji) oraz z dostępem do dróg publicznych, co powoduje, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją ustaleń planu w przestrzeni będą marginalne.

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 wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem terenach.
- 7) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenie zasad realizacji inwestycji celu publicznego w szczególności terenu ciągu pieszego oraz uzbrojenia terenu.
- 8) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące ciągu pieszego obsługującego tereny zabudowy i powiązanego z drogowym układem zewnętrznym, a także poprzez ustalenia dotyczące sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wskazujące m.in. obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, ciepłowniczych, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych. W obszarze planu ustalono możliwość przebudowy istniejących i budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
- 9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:
- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 5 października 2015 r., na stronie internetowej serwisu [eostroleka.pl](http://eostroleka.pl), BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 27 października 2015 r. oraz organie rozpatrującym wnioski,
  - wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do

publicznego wglądu poprzedzone zamieszczeniem ogłoszenia w dniu 26 stycznia 2021 r. na stronie internetowej serwis moja-ostroleka.pl BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 3 lutego 2021 r. do 10 marca 2021 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 zgodnej z bieżącymi regulacjami *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 zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń, o których mowa w pkt I.1.9) niniejszego uzasadnienia, a także rozpatrzenie wniosków i uwag, które zostały złożone do projektu planu.

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 miejskiego ujęcia wód podziemnych „Kurpiowska”. Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego stopień wykorzystania wód podziemnych JCWPd nr 51, w obrębie którego znajduje się obszar planu, wynosi 9%, co oznacza że rejon ten odznacza się bardzo wysokimi rezerwami zasobów wód podziemnych. Adaptacja obecnego zagospodarowania nie spowoduje zwiększenie poboru wody.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: sanitarnych poprzez sieci kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków, opadowych i roztopowych wskazano obowiązek podczyszczania z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi, technologicznych wskazano obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do projektu planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze 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 w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że planowana adaptacja istniejącego zagospodarowania, będzie miała stosunkowo nieduże skutki w ww. zakresie.



Spółeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. W procedurze sporządzania projektu planu rozpatrzono wszelkie złożone wnioski, uwagi i opinie. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko zaproponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania fizjograficzne i potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie przewiduje się ponadto konfliktów społecznych wynikających z realizacji tego planu, ponieważ planowane funkcje są dopełnieniem istniejących na tym obszarze i występujących w otoczeniu terenów zabudowy. Nie przewiduje się również znaczących nakładów finansowych z budżetu Miasta związanych z realizacją ustaleń planu.

4. W obrębie przedmiotowego planu nie wyznacza się nowych terenów zabudowy. Obszar planu położony jest w zabudowanym rejonie Miasta, o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wytyczonym układem dróg publicznych oraz obsługiwany przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. 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.

Obszar planu jest obsługiwany komunikacyjnie przez drogi publiczne położone w jego otoczeniu. W obszarze planu zaplanowano przebieg ciągu pieszego spełniającego warunki do kształtowania komunikacji pieszej.

**II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Ostrołęki przyjętymi uchwałą Nr 434/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki w dnia 28 grudnia 2017 r. W §1 ust. 2 powyższej uchwały dopuszczono m.in.: *zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zgodnie z aktualnymi potrzebami Miasta.* Ponadto w ww. analizie stwierdzono, że w pierwszej kolejności powinny być wykonywane plany miejscowe, bądź ich zmiany, które dotyczą terenów istniejącej zabudowy z możliwością dogęszczenia lub przekształceń. Obszar opracowania 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** - uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, na co wskazuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje kosztów, będzie natomiast generowała zyski dla budżetu gminy z podatku od nieruchomości.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 17a, 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 „Wilcza” w Ostrołęce zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na fragmencie terenu Miasta Ostrołęki objętym planem.