

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503) w związku z uchwałą Nr 409/XLLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce, zmienionej uchwałą Nr 409/XLLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. 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 uchwała, co następuje.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce, zwany dalej planem.

§ 2. 1.Granice planu określa uchwała Nr 409/XLLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce, zmieniona uchwałą Nr 409/XLLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 4 do uchwały.

6. Załącznik Nr 1, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) zwymiarowanych odległości w metrach;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenu.

7. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w: ust. 6 mają charakter informacyjny.

§ 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 krajobrazu;
 - 5) 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 do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.
2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, oraz elementów wejścia do budynku – schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) wysokości zabudowy – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych, zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu.

**Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów**

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) KPJ – ciąg pieszo-jezdny.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6.1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

3. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących oraz wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych, projekcyjnych lub emitujących pulsacyjne światło.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7.1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizowania:

- 1) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) obszar w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr215 Subniecka warszawska, chronionego na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczenia emisji substancji szkodliwych ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie §9 ust 1 pkt. 12).

5. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział 5

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

§8.1. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale 8 niniejszej uchwały.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§9.1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu.

2. W granicach planu:

- 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;

- 3) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
- 6) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 7) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie obiektów budowlanych z sieci kablowych niskiego napięcia 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 9) dopuszcza się uzupełnienie zasilania energią elektryczną oraz ciepło wytwarzane ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100kW, z zastrzeżeniem §7 ust. 2 pkt 1;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o istniejący gazociąg DN 110 mm znajdujący się w ulicy Wrześniowej i w ul. Piotra Wysockiego oraz o stację redukcyjno-pomiarową, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 11) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 13) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 7.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

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

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe

§11. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN.

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych oraz budynków garażowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 3) obsługi komunikacyjnej, niezbędnej do obsługi terenu;
 - 4) obiektów małej architektury;
 - 5) zieleni.

4. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów zlokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,75;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej, zwróconych ścianą bez okien i drzwi, w zbliżeniu do tej granicy lub bezpośrednio na tej granicy w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 4m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 3 z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 5) kolorystyka elewacji budynków:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS w odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% nasycenia koloru;
 - b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych w lit. a) przedziałów barw na fragmentach powierzchni tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji;
 - c) ustalenia określone w lit. a) i b) nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych takich jak aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 6) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°;
- 7) ustala się pokrycie budynków: dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

- 1) minimalne powierzchnie działek – 600 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m².

9. Dopuszcza się uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 7 i ust. 8 pod urządzenia infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz w przypadku wydzielenia działki w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

10. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych lokalizowanych na działce budowlanej planowanej inwestycji:

- 1) minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;

- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KPJ.

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.
2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni.
3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tymczasowych obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zakaz grodzenia terenu od strony ul. Wrześniowej i ul. Piotra Wysockiego.

Rozdział 9
Ustalenia końcowe

§13. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr 118/XIX/2007 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce oraz uchwały Nr 406/XLII/2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza” w Ostrołęce.

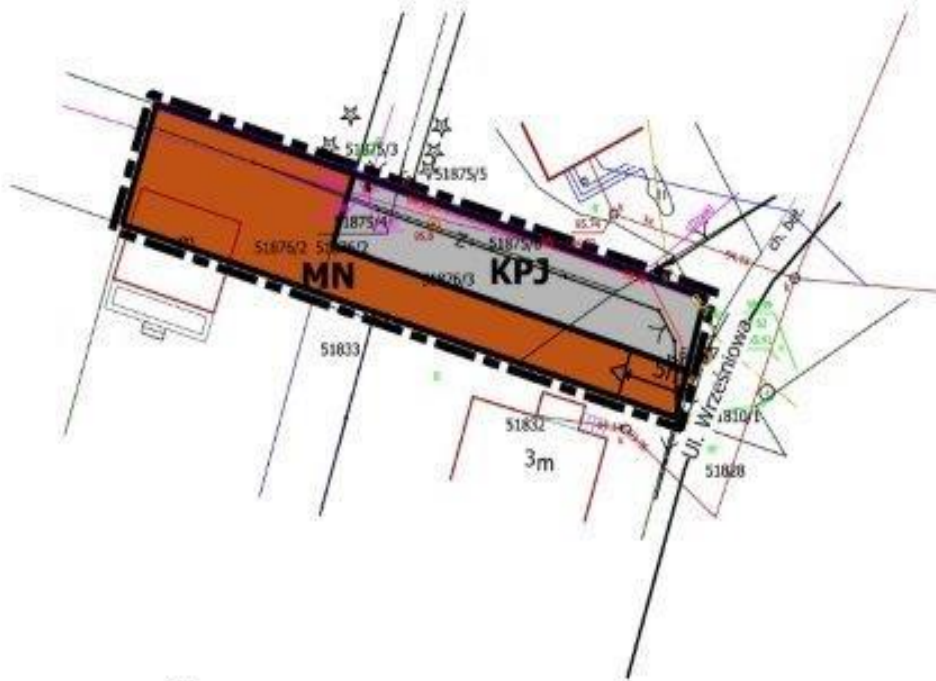
§14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU "Wilcza 3" W OSTROŁĘCE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR.....RADY MIASTA OSTROŁĘKA Z DNIA.....

Skala 1:500



OZNACZENIA

- Granice planu
- Linie rozgraniczające tereny i różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie

Przeznaczenie terenu na cele:

- MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KPJ ciągu pieszo-jezdnego



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH
UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO REJONU „WILCZA 3” W OSTROŁĘCE.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 grudnia do 23 grudnia 2021 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 13 grudnia 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 7 stycznia 2022 r. nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.

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

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI 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 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Ostrołęki rozstrzyga co następuje:

Zmiana planu dotyczy regulacji sposobu zagospodarowania niewielkiego terenu na którym nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych oraz publicznej infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik nr 4

do uchwały Nr

Rady Miasta Ostrołęki

z dnia

```
–<wfs:FeatureCollection numberMatched="unknown" numberReturned="3"
timeStamp="2022-05-12T09:21:58Z" 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
http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd">
–<wfs:member>
–<app:AktPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.5708_146101-
MPZP_436.XLV.2021_PLAN_20220512T000000">
–<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego
/PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP/436.XLV.2021_PLAN/20220512T000000
</gml:identifier>
–<app:idIIP>
–<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>436.XLV.2021_PLAN</app:lokalnyId>
<app:wersjaId>20220512T000000</app:wersjaId>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
<app:poczatekWersjiObiektu>2022-05-12T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
–<app:tytul>
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce
</app:tytul>
<app:tytulAlternatywny>MPZP rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce</app:tytulAlternatywny>
<app:typPlanu xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist
/TypAktuPlanowaniaPrzestrzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego"
xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"/>
<app:poziomHierarchii xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist
/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal" xlink:title="sublokalny"/>
<app:status xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"
xlink:title="w trakcie przyjmowania"/>
–<app:mapaPodkladowa>
–<app:MapaPodkladowa>
<app:data>2021-05-14</app:data>
–<app:referencja>
Załącznik graficzny do uchwały został sporządzony z wykorzystaniem mapy ewidencyjnej
pozyskanej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
</app:referencja>
</app:MapaPodkladowa>
</app:mapaPodkladowa>
–<app:zasiegPrzestrzenny>
–<gml:MultiSurface srsDimension="2" srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0
/2178">
–<gml:surfaceMember>
–<gml:Polygon>
–<gml:exterior>
–<gml:LinearRing>
–<gml:posList>
```

5882928.969987384 7538029.929972136 5882920.869992392
7538054.829971459 5882919.085566838 7538060.520055214
5882909.479975252 7538057.539961877 5882913.860028066
7538044.009951382 5882917.879955649 7538031.679992491
5882919.449955399 7538026.839970653 5882924.92995887
7538009.980028705 5882932.8099844325 7538012.299955081
5882934.536681686 7538012.807591617 5882928.969987384
7538029.929972136

```
</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/436.XLV.2021_DOC"/>
<app:rysunek xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne
/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5708/146101-
MPZP/436.XLV.2021_RYS/20220512T000000"/>
</app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
-<wfs:member>
-<app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.5708_146101-MPZP_436.XLV.2021_DOC">
-<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5708
/146101-MPZP/436.XLV.2021_DOC
</gml:identifier>
-<app:idIIP>
-<app:Identyfikator>
<app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP</app:przestrzenNazw>
<app:lokalnyId>436.XLV.2021_DOC</app:lokalnyId>
</app:Identyfikator>
</app:idIIP>
-<app:tytul>
Uchwała nr 436.XLV.2021 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 maja 2021 r. zmieniająca uchwałę
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce
</app:tytul>
<app:nazwaSkrocona>MPZP rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce</app:nazwaSkrocona>
<app:organUstanawiajacy>Rada Miasta Ostrołęki</app:organUstanawiajacy>
-<app:data>
-<gmd:CI_Date>
-<gmd:date>
<gco>Date>2021-05-27</gco>Date>
</gmd:date>
-<gmd:dateType>
<gmd:CI_DateTypeCode codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources
/gmxCodelists.xml#CI_DateTypeCode"
codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
</gmd:dateType>
</gmd:CI_Date>
</app:data>
<app:dataWejsciaWZycie>2021-05-27</app:dataWejsciaWZycie>
<app:przystapienie xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne
```

```

    /app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP/436.XLV.2021_PLAN"/>
  </app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
-<wfs:member>
  -<app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.5708_146101-
    MPZP_436.XLV.2021_RYS_20220512T000000">
    -<gml:identifier codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">
      https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego
        /PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP/436.XLV.2021_RYS/20220512T000000
    </gml:identifier>
    -<app:idIIP>
      -<app:Identyfikator>
        <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP</app:przestrzenNazw>
        <app:lokalnyId>436.XLV.2021_RYS</app:lokalnyId>
        <app:wersjaId>20220512T000000</app:wersjaId>
      </app:Identyfikator>
    </app:idIIP>
    <app:poczatekWersjiObiektu>2022-05-12T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu>
  -<app:tytul>
    Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wilcza 3” w Ostrołęce
  </app:tytul>
  -<app:lacze>
    https://bip.um.ostroleka.pl/attachments/download/18784
  </app:lacze>
  <app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0
    /2178</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>
  <app:rozdzielczoscPrzestrzenna>500</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
  <app:opis>Załącznik 1 - rysunek planu miejscowego</app:opis>
  <app:plan xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne
    /app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5708/146101-MPZP/436.XLV.2021_PLAN
    /20220512T000000"/>
  </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
</wfs:FeatureCollection>

```

Uzasadnienie do uchwały Nr Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu
„Wilcza 3” w Ostrołęce

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:
Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §5, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §6, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych;
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz określenie zasad kształtowania krajobrazu w §6;
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w § 7, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.
Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w granicach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską;
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – plan nie wprowadza ograniczeń, które mogłyby dotyczyć osób ze szczególnymi potrzebami. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub planie województwa;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju;
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy – w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- **potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje niewielki obszar i jest mało istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag;
- **zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**
W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu do planu nie wpłynęły uwagi.
Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami;
- **wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**
 - ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich,
 - określenie parametrów zabudowy,
 - zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- **zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**
Zgodnie z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ostrołęki, określonym w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Ostrołęki, przyjętej uchwałą Nr 434/LIX/2017 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 grudnia 2017 r., jako obszar możliwych prac planistycznych określono całe miasto Ostrołęka.
Plan obejmuje niewielki obszar i nie dotyczy terenów publicznych. Potrzeby uniwersalnego projektowania będą uwzględniane na etapie budowy nowych budynków w miarę potrzeb. W planie nie wprowadzono żadnych ograniczeń dla osób ze specjalnymi potrzebami.
- **wpływ na finanse publiczne** – zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne. Gmina nie poniesie kosztów w związku z wejściem w życie planu;
- przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Ostrołęki niniejszej uchwały jest uzasadnione.