

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Ostrołęki**  
**z dnia .....**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego rejonu „Osiedle Wojciechowice” w Ostrołęce**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Osiedle Wojciechowice” w Ostrołęce, na obszarze wskazanym na załączniku graficznym do uchwały.

**§ 2.**

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego opracowaniem.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik graficzny  
do uchwały Nr.....  
Rady Miasta Ostrołęki  
z dnia.....

 granica opracowania



## UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

Mając na uwadze zmiany zachodzące w polityce przestrzennej Miasta Ostrołęki zachodzi konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego: rzeką Czeczotką, rzeką Narew, ul. Krańcową t.j. na obszarze wchodzącym w skład osiedla „Wojciechowice”.

### ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalanie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony na terenie miasta Ostrołęka. Granice wyodrębnionego obszaru opracowania planu określone zostały na załączniku graficznym do uchwały.

Analizowany obszar obejmuje teren osiedla „Wojciechowice” i ograniczony jest rzeką Czeczotką, rzeką Narew oraz ul. Krańcową. W granicach planu zlokalizowane są głównie tereny przemysłowe, tereny przemysłu-składów-usług, tereny usług sportu, tereny przeznaczone pod obsługę techniczną miasta. Niewielką powierzchnię tego obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Ponadto granicami planu objęto również tereny ogrodów działkowych i teren gospodarstwa rolnego (dawne PGO).

Potrzeba opracowania planu wynika między innymi z analizy zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości położonych w danym obszarze wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Wojciechowice” w Ostrołęce ma na celu wprowadzenie zmian w przeznaczeniu terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym kształtowania zabudowy w sposób godzący politykę Miasta z oczekiwaniami mieszkańców. Powodem tych przekształceń jest dążenie do poprawy warunków funkcjonowania terenu, wyeliminowanie konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych, określenia zasad ochrony terenów zieleni, oraz zdefiniowania zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie.

Celem opracowania planu będzie zatem zapewnienie optymalnych warunków do rozwoju przestrzennego wskazanego obszaru miasta.

Niezbędne jest również dostosowanie zapisów miejscowego planu do aktualnych wymogów prawnych.

Przedmiotowy teren objęty jest uchwałami:

- Nr 105/XVI/2003 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) – rejonu „Wojciechowice”,
- Nr 153/XIV/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 6 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Elektrownia II” w Ostrołęce,
- Nr 588/LXXII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Turskiego” w Ostrołęce,
- Nr 73/VIII/2011 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Elektrownia I” w Ostrołęce,
- Nr 154/XIV/2011 Rady miasta Ostrołęki z dnia 6 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Turskiego –Bocznica” w Ostrołęce,
- Nr 476/LXIII/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Koszarowa” w Ostrołęce,

- Nr 163/XVII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „5 Pułku Ułanów” w Ostrołęce,
- Nr 589/LXXII/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 września 201 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Łużycka” w Ostrołęce,
- Nr 108/IX/2019 Rady miasta Ostrołęki z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Partyzantów” w Ostrołęce

Po uchwaleniu nowego planu powyższe uchwały zostaną uchylone w części objętej nowym opracowaniem.

Przewidywane rozwiązania planu, uwzględniające określone w analizie dopuszczalne sposoby przeznaczenia terenów, w większości terenów nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki.

W związku z podjętą aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uchwałą Nr 462/LXI/2018 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zakłada się uzyskanie pełnej zgodności postanowień studium z przewidywanymi rozwiązaniami przyszłego planu dla wyznaczonego obszaru.

Po przeprowadzonej analizie złożonych wniosków, dokumentów planistycznych, zgodności proponowanych rozwiązań ze Studium oraz dostępnych na tym etapie postępowania uwarunkowań lokalizacyjnych i środowiskowych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.

Rozeznanie problemów planistycznych wykazało, że przewidywany zakres postanowień planu uwzględniał będzie zakres określony w art. 15 ust. 2 i częściowo w ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część graficzna projektu planu zostanie wykonana w wymaganej ustawowo skali.

Do opracowania dołączona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, której problematyka będzie wynikała z uzgodnionego przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Załącznikiem do niniejszego uzasadnienia projektu uchwały jest analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego osiedle Pomian.

Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi odrębną uchwałą, po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień oraz przeprowadzeniu czynności formalnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Skutki ekonomiczne związane z przystąpieniem do opracowania planu zagospodarowania są to koszty związane z przygotowaniem materiałów geodezyjnych i sporządzenia planu, które obciążają budżet miasta.

## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego osiedle Wojciechowice w mieście Ostrołęka** i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki.

Niniejsza analiza jest wypełnieniem wymogu określonego w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm): *„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”*

## **I. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu:**

Powierzchnia obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi około 603,532 ha. Teren ten objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania – Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki w zakresie jednostek strukturalnych: B1 I, B1 II i B3 II (część północna) – rejonu „Wojciechowice” (uchwała Nr 105/XVI/2003)

Ponadto na opracowywanym terenie uchwalono:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Elektrownia II” w Ostrołęce (uchwała - Nr 153/XIV/2011),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Turskiego” w Ostrołęce (uchwała - Nr 588/LXXII/2010),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Elektrownia I” w Ostrołęce (uchwała - Nr 73/VIII/2011),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Turskiego –Bocznica” w Ostrołęce (uchwała – Nr 154/XIV/2011)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ”Koszarowa” w Ostrołęce (uchwała - Nr 476/LXIII/2018),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „5 Pułku Ułanów” w Ostrołęce (uchwała - Nr 163/XVII/2019),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Łużycka” w Ostrołęce (uchwała - Nr 589/LXXII/2010),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Partyzantów” w Ostrołęce (uchwała - Nr108/IX/2019).

Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się głównie tereny przemysłowe, produkcyjne oraz tereny składów i usług. Na terenie tym znajdują się m.in. dwa największe zakłady produkcyjne: Stora-Enzo oraz Zespół Elektrowni. Znacznie mniejszą powierzchnię terenu zajmuje zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna. W granicach opracowania znajdują się również ogrody działkowe i teren gospodarstwa rolnego - dawne PGO. Od momentu uchwalenia przedmiotowego planu minęło wiele czasu, zmieniają się plany inwestycyjne zarówno Miasta, jak i mieszkańców, ponadto sygnalizowane są różnego rodzaju problemy czy niedopatrzienia uniemożliwiające pełną jego realizację. O potrzebie utworzenia nowego planu świadczą chociażby liczne jednostkowe plany uchwalane na tym terenie.

Przystąpienie do sporządzenia nowego planu dla danego obszaru jest zasadne również biorąc pod uwagę trwający proces aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, zatem dostosowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do tego dokumentu wydaje się być celowe i zasadne. Zakłada się bowiem całkowitą zgodność mpzp z ustaleniami studium.

## **II. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium:**

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjętym uchwałą Nr 567/LXIX/2010 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 24 czerwca 2010 r. zmienionego uchwałami Nr: 294/XXVI/2012 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 31 maja 2012 r., 629/LXIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., 252/XXXVII/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r., 538/LXX/2018 z dnia 18 października 2018 r., 25/IV/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r., 164/XVII/2019 z dnia 26 września 2019 r., obszar do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenach: zabudowy produkcyjno - techniczno - usługowej, terenach zabudowy mieszkaniowej i ogrodów działkowych. Z uwagi na ogólnikowe w stosunku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisy Studium można prognozować, że sporządzony projekt przedmiotowego planu nie będzie sprzeczny z ustaleniami obowiązującego Studium.

Należy mieć również na uwadze, że trwają prace planistyczne nad sporządzeniem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki. Projektanci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą zobowiązani do takiego dostosowania

rozwiązań projektowych, aby nie naruszały one ustaleń studium obowiązującego w momencie uchwalenia planu.

### **III. Materiały geodezyjne do opracowania planu:**

Po podjęciu przez Radę Miasta Ostrołęki uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Wojciechowice” oraz po wyborze wykonawcy Prezydent Miasta Ostrołęki wyda, na cele projektowe, stosowne kopie mapy zasadniczej obejmującej obszar objęty projektem planu wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Plan zostanie sporządzony w skali 1:2000.

### **IV. Niezbędny zakres prac planistycznych:**

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto konieczne będzie opracowanie ekofizjografii, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Przeprowadzona powyższa analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, opracowana na podstawie art. 14 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza potrzebę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym. Jednocześnie zgodna jest 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 powyższej analizy 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 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.