

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego rejonu „Wiejska” 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 2024 r. poz. 1465, 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**§ 1.**

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

**§ 2.**

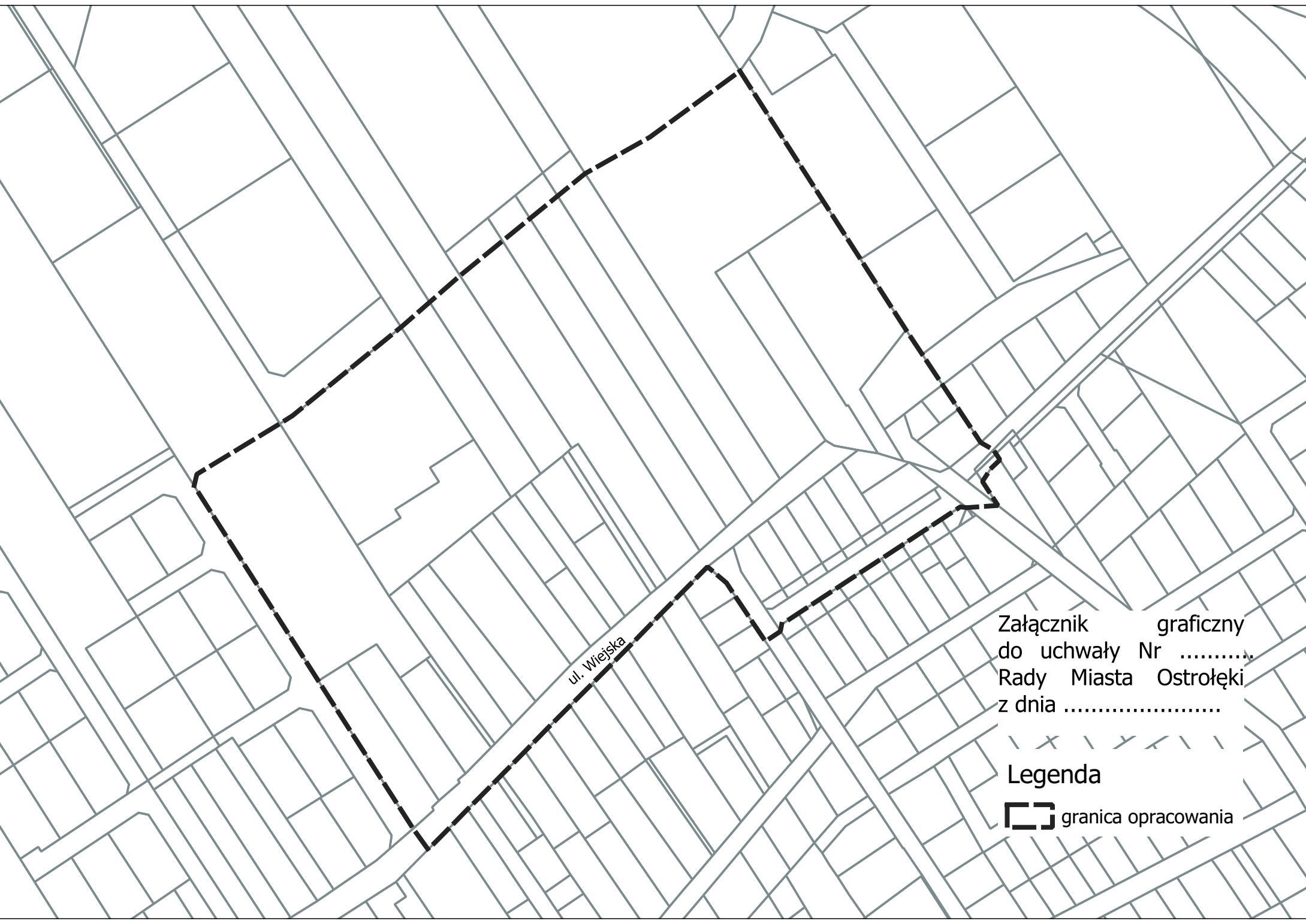
Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego opracowaniem.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.


**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



ul. Wiejska

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

- Legenda
-  granica opracowania

## UZASADNIENIE

Obszar opracowania położony jest pomiędzy istniejącym kompleksem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rozwijającym się zespołem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pomimo tego, że oba te typy zabudowy służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, to cechują się inną intensywnością, co przekłada się na potencjalne uciążliwości. Dlatego też w celu uniknięcia powstawania konfliktów społecznych, teren ten wymaga indywidualnych rozwiązań planistycznych w procedurze.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce - etap III, uchwalonego uchwałą Nr 64/XI/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2024 r. dla którego ukazała się błędna publikacja w Dzienniku Urzędowym (błąd w publikacji dotyczy załącznika graficznego). Załącznik graficzny stanowi integralną część dokumentu planistycznego i powinien być zgodny z treścią uchwały. Mimo, że uchwała o miejscowym planie została prawidłowo uchwalona, niezgodność pomiędzy uchwałą a opublikowanym załącznikiem graficznym wymaga podjęcia działań w celu zapewnienia zgodności dokumentacji z przepisami prawa.

Z treści pisma Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 listopada 2024 r. znak: WP-DU.40.1.2024 wynika, że zmiana treści uchwały opublikowanej w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym może nastąpić jedynie w trybie przewidzianym dla zmiany treści aktów prawa miejscowego, a zmiana uchwały w sprawie planu miejscowego zgodnie z brzmieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) nastąpić może jedynie w takim trybie, w jakim została ona uchwalona.

Biorąc pod uwagę powyższe, konieczne jest ponowne rozpoczęcie procedury zmierzającej do zmiany uchwały opublikowanej z błędnym załącznikiem graficznym.

### **ZASADNOŚĆ PRYZYSTĄPIENIA 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 część terenu osiedla Stacja i znajduje się w rejonie ul. Wiejskiej. Teren opracowania objęty jest uchwałą Nr 64/XI/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce – etap III. Teren objęty ww. planem przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, mieszkaniową jednorodziną szeregową lub grupową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi oraz w niewielkiej części pod usługi. Po uchwaleniu nowego planu powyższa uchwała zostanie uchylona.

Przewidywane rozwiązania planu, uwzględniające określone w analizie, dopuszczalne sposoby przeznaczenia terenów, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki. Mając na względzie błędnie opublikowany w Dzienniku Urzędowym załącznik graficzny do planu rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce – etap III, i związane z tym problemy interpretacyjne, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu jest zasadne. Celem przystąpienia do sporządzenia planu jest zatem zapewnienie zgodności dokumentacji z przepisami prawa.

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 niewielki obszar na terenie osiedle Stacja.

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.

## ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część osiedla Stacja 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 (t.j Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 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 9,140 ha. Teren ten jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce - etap III i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, jednorodziną szeregową lub grupową, mieszkaniową lub usługową oraz pod zabudowę usługową.

Biorąc pod uwagę błędnie opublikowany w Dzienniku Urzędowym załącznik graficzny do planu rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce – etap III, i związane z tym problemy interpretacyjne, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu rejonu „Wiejska” jest zasadne. Celem przystąpienia do sporządzenia planu jest zapewnienie zgodności treści planu z załącznikiem graficznym.

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

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki, przyjętym uchwałą Nr 719/LXXVIII/2023 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 30 marca 2023 r., obszar do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami oraz zabudowę usługową.

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.

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

Po podjęciu przez Radę Miasta Ostrołęki uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Wiejska” 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 1:1000.

### **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 854/XCIV/2024 z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki.