

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...../...../21**  
**Rady Miejskiej w Wyszkanie**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienio Stare, Leszczydół-Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienio Nowe – etap I**

**1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienio Stare, Leszczydół-Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienio Nowe – etap I.

Niniejszy miejscowy plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-mieszkaniowej, a także budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym wiejskim, mieszkaniowo-usługowym miejskim, usługowo-mieszkaniowym oraz tereny obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

**1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 13-14 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

**2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Natomiast w § 13-14 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej

oraz usługowej z mieszkaniową jednorodziną. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Projekt planu miejscowego obejmował grunty leśne, w związku z czym wymagane było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Marszałek Województwa Mazowieckiego, Decyzją Nr 93/2019 wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne 0,0215 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, położonych w granicach działki o nr ew. 257/8 obr. 0004 Gulczewo, gm. Wyszaków, projektowanej pod tereny drogi publicznej klasy lokalnej (1.KDL).

### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe, a także dobra kultury współczesnej.

W związku z powyższym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w § 5, § 7 i § 16 ust. 3 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 2 pkt 2.

### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 i § 13-14 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. W § 11 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 11.MN i 14.MN, a dla pozostałych w wysokości 0%.

### **7) Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych oraz będące własnością Gminy Wyszaków. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

## **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi § 16 ust. 3 pkt 1 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 15 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

## **9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu w § 7 zawiera ustalenia dotyczące kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 15 i § 16 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

## **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 15 i § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

## **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Burmistrz Wyszkowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 5 marca 2019 r. Burmistrz Wyszkowa ogłosił przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych i prawnych.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Projekt planu miejscowego był umieszczony na stronie internetowej gminy.

Wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 2 września 2020 r. do 2 października 2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została przeprowadzona w dniu 30 września 2020 r. W ustawowym terminie, do projektu planu wniesiono 20 uwag.

W związku z uwzględnieniem uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia, wprowadzono zmiany do projektu planu. Ponowne wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 25 listopada 2020 r. do 23 czerwca 2021 r. Dyskusja

publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została przeprowadzona w dniu 8 czerwca 2021 r. W ustawowym terminie, do projektu planu wniesiono 2 uwagi.

**12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 16 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

**13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-mieszkaniowej. Ustalone w planie przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

**14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar objęty planem miejscowym stanowi 8 fragmentów w gminie Wyszków. Są to tereny zagospodarowane obiektami zabudowy mieszkaniowej, usługowo-produkcyjnej i tereny niezagospodarowane. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w gminie Wyszków.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

**3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Burmistrz Wyszkowa dokonał analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Nr XX/229/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 maja 2020 r. Stwierdzono wówczas aktualność obowiązującego studium.

W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

**4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W związku z uchwaleniem planu gmina musi dokonać wykupu i podziału nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego, a także urządzenia dróg dojazdowych oraz lokalnych. Gmina ma ponadto możliwość sprzedaży nieruchomości do niej należących, naliczenia opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse publiczne.