

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienko Stare, Leszczydół-Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienko Nowe – etap II

1. Wstęp

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

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

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym wiejskim. 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 mieszkaniowej z usługami. 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 rolne klasy III, w związku z czym wymagane było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolne na cele nierolniczej, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Decyzją z dnia 19 października 2020 r. (Nr pisma GZ.tr.602.303.2019) wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze 0,4970 ha gruntów rolnych klas III, położonych w granicach działek o nr ew. 473/2, 474/5 w obrębie Tulewo Górne oraz 357/2 w obrębie Rybno, gm. Wyszaków.

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 ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów 1.MN/U oraz 15.MN, a dla pozostałych w wysokości 0%.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych. 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.

Wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 4 listopada 2020 r. do 23 czerwca 2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została przeprowadzona w dniu 15 czerwca 2021 r. W ustawowym terminie,

do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnej 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 2 fragmenty w gminie Wyszków. Są to tereny zagospodarowane obiektami zabudowy mieszkaniowej lub 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 naliczenia opłaty planistycznej oraz podatku od

nieruchomości. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse publiczne.