

**Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek przy ulicach: 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż.

Niniejszy miejscowy plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej.

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 miejskim, usługowo - mieszkaniowym, usług nieuciążliwych, przemysłowo- produkcyjno-usługowym. 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w § 13-19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Natomiast w § 13-19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, usługowej i zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, usługowej, magazynowej i składowej. 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 nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych, w związku z czym nie wymagał ustalenia zasad ich ochrony. W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

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

W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazów kulturowych, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym 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 § 21 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 4.

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

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 i § 13-19 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30% dla 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.U/MN, 1.U/MW, 1.PU a dla pozostałych w wysokości 0%.

### **7) Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych, będące własnością Gminy Wyszaków, Powiatu Wyszakowskiego, Województwa Mazowieckiego, Skarbu Państwa i grunty należące do Gminy Wyszaków i Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste. 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 § 21 ust.3 pkt 1 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie

z zasadami określonymi w § 19 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 publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 20 i § 21 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 § 20 i § 21 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 12 grudnia 2017 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.

Wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 13 czerwca do 13 lipca 2018 r. Ogłoszenie o wyłożeniu opublikowane zostało dnia 5 czerwca 2018 r.

W trakcie wyłożenia, dnia 11 lipca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, zostało wniesionych do projektu planu trzy uwagi. W większości zostały przez Burmistrza rozpatrzone pozytywnie. W związku z tym w dniach od 19 września 2018 r. do 24 października 2018 r. odbyło się drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu. W trakcie wyłożenia złożono osiemnaście uwag, które w większości rozpatrzone negatywnie. Wprowadzone zmiany do projektu planu spowodowały konieczność ponowienia procedury uzgodnienia.

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 były umieszczony na stronie internetowej gminy.

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

Projekt planu miejscowego w § 21 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, usługowo-mieszkaniowej, usługowej oraz przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej. Ustalone w planie przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Wyszkowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych i prawnych.

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

Obszar objęty planem miejscowym stanowi 12 fragmentów urbanizującej się oraz zurbanizowanej strefy miejskiej Wyszkowa. Są to tereny zagospodarowane obiektami zabudowy mieszkaniowej, usługowej 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 ład przestrzennego w określonej części miasta Wyszkowa.

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 XLI/395/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 22 czerwca 2017 r. Stwierdzono wówczas aktualność obowiązującego studium i zalecono przystąpienie do jego zmiany.

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 (1.KDD i 2.KDD). Gmina ma ponadto możliwość sprzedaży nieruchomości do niej należących, naliczenia opłaty planistycznej. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse publiczne.