

## Uzasadnienie

do uchwały Nr XXII/164/25 Rady Miejskiej w Wyszkanie

z dnia 22 grudnia 2025 r.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla działek nr 1332/1 i 1332/2 położonych przy ulicy Zakolejowej w Wyszkanie, sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszkanie” uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r. ze zm. z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został zgodnie z uchwałą Nr VII/50/24 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla działek nr 1332/1 i 1332/2 położonych przy ulicy Zakolejowej w Wyszkanie.

Zgodnie ze Studium uchwalony plan ustala teren usług lub produkcji. Teren na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, z wyłączeniem ustalenia lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujący teren:

- Teren usług lub produkcji

Zgodnie z uchwałą w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XX/229/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 maja 2020 r.), obowiązujące na terenie gminy i miasta Wyszkanie studium oraz plany miejscowe są aktualne. Obecnie należy dokonać jedynie zmian jednostkowych, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, potrzeb inwestora lub wynikających z przepisów prawa. Nie przewiduje się opracowywania nowych planów miejscowych, które miałyby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę. Jednakże zmianie powinny podlegać tereny już przeznaczone pod zabudowę w ramach dostosowania do warunków przestrzeni oraz przepisów prawa. Uznaje się, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla działek nr 1332/1 i 1332/2 położonych przy ulicy Zakolejowej w Wyszkanie jest zgodny z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Rada Miejska

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału

społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynął żaden wniosek. W odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu wpłynęło 7 wniosków od instytucji. Burmistrz Wyszkowa rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu przewiduje dostosowanie terenu usług lub produkcji do aktualnych potrzeb inwestora. Poprzedni obowiązujący na przedmiotowym obszarze plan miejscowy (uchwała Nr XXIII/264/20 z dnia 10.09.2020 r.) wykluczał możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne. Ze względu na wniosek inwestora w planie dopuszczono lokalizację i zasilanie z własnego źródła energii elektrycznej poprzez fotowoltaiczne instalacje odnawialnych źródeł energii w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW w formie wolnostojącej lub montowanych na budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska.

Dnia 07.11.2025 r. ukazało się obwieszczenie i ogłoszenia zawierające informacje o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1332/1 i 1332/2 położonych przy ulicy Zakolejowej w Wyszkanie.

W terminie od dnia 12.11.2025 r. do dnia 11.12.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu zgodnie z art. 17 ust. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Konsultacje społeczne obejmowały następujące formy:

- Zbieranie uwag do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 12.11.2025 r. do dnia 11.12.2025 r.
- Spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 01.12.2025 r. w Urzędzie Miejskim w Wyszkanie – w Sali konferencyjnej (parter), w godzinach od 17.00 do 18.00
- Dyżur projektanta, który odbył się dnia 01.12.2025 r. w Urzędzie Miejskim w Wyszkanie – w Sali konferencyjnej (parter), w godzinach od 16.00 do 17.00
- Punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wyszkanie.

W wyznaczonym terminie do dnia 11.12.2025 r. nie złożono żadnych uwag.

Na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe mające wpływ na ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów. Wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej, określające przydatność do kształtowania różnych form zagospodarowania, możliwości i wymogi kształtowania struktury przyrodniczej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązujących przepisów prawnych. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne odnosi się także do problematyki społecznej, analizując możliwości rozwoju gospodarczego.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, jako typowe dla nowych inwestycji. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
  - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, rodzajów i spadków dachów,
  - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,

- nakaz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko do granicy działki budowlanej na której jest prowadzona działalność,
- zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
  - ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
  - wprowadzenie terenu przeznaczonego pod usługi lub produkcję,
- prawo własności poprzez:
  - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
  - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
  - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
  - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
  - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
  - dopuszczenie realizacji własnych ujęć wody dla celów produkcyjnych,
  - dla celów nie związanych z produkcją ustalenie obowiązku podłączenia budynków do sieci wodociągowej,
  - ustalenie realizacji sieci wodociągowej o parametrach od  $\varnothing 50$  do  $\varnothing 300$ ,

- ustalenie obowiązku zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie przewidziano tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
  - ustalone w planie tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
- lokalizowanie zabudowy usługowej lub produkcyjnej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
  - ustalone w planie tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszaków.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszaków oraz obowiązującego planu miejscowego. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXVIII/280/16 ze zm.). Nowy plan pozwoli inwestorowi (Huta Szkła) na lokalizację i zasilanie z własnego źródła energii elektrycznej poprzez fotowoltaiczne instalacje odnawialnych źródeł energii w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW w formie wolnostojącej lub montowanych na budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska.

**Burmistrz Wyszkowa**  
**Piotr Wojciech Płochocki**