

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Wyszkanie

z dnia .....

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miejską w Wyszkanie uchwał:

- Nr XXXVII/423/21 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej;
- Nr XXXIX/441/21 z dnia 2 grudnia 2021 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/423/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej,
- Nr XLVII/522/22 z dnia 9 czerwca 2022 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/423/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej;
- Nr XLVII/523/22 z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej;
- Nr LXVIII/752/24 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę Nr XLVII/523/22 Rady Miejskiej z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi tereny o powierzchni około 0,49 ha, położone w Wyszkanie przy ul. Słonecznej i Letniskowej. Tereny te są częściowo wykorzystywane pod tereny komunikacji oraz prowadzenie gospodarki leśnej, przy czym tereny objęte planem miejscowym otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszkanie przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie nr XXVIII/280/16 z dnia

27 października 2016 r. ze zmianami, tereny, dla których sporządzony został projekt planu miejscowego znajdują się w obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem MU-M (tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej miejskiej). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu było umotywowane składanymi wnioskami o zmianę obowiązujących planów, poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie warunków zabudowy i zasad jego zagospodarowania.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), ustawy 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego.

## **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków, ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska i przyrody, m.in. zakaz lokalizacji, na wybranych terenach, przedsięwzięć które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze lub potencjalnie oddziaływać na

środowisko czy nakaz zaopatrzenia działek w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Projekt planu zawiera również ustalenia dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ścieków;

**3) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez wystąpienie do właściwych organów z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne. Decyzją Nr 90/2022 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 16 września 2022 r. (RW-RM-II.7151.52.2022.KJ) oraz Decyzją Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 16 sierpnia 2022 r. (DLŁ-WNL.8130.67.2022.MP(KB)) wyrażono zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze i leśne gruntów leśnych stanowiących działki ewidencyjne o numerach 5521/10, 5864, 6079, 6099 oraz części dz. o nr ewid. 5272/8 w granicach administracyjnych miasta Wyszaków (obręb ewidencyjny 0001 Wyszaków).

**4) wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, zostały w przedmiotowym planie zostały pominięte, z uwagi na brak występowania takich obiektów;

**5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze. Na części obszaru obowiązują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego oraz lasów.

**Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu dostosowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej do potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

**6) walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione, sporządzony plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu; plan m.in. wykorzystuje obecne zagospodarowanie, zapewnia kontynuację zabudowy i istniejących funkcji, utrzymuje istniejące elementy infrastruktury technicznej;

**7) prawo własności** zostało uwzględnione w sporządzonym planie miejscowym, wzięto pod uwagę wnioski złożone do planu, utrzymano istniejącą funkcję terenów, zapewniono partycypację społeczną;

**8)** sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

- 9) **potrzeby interesu publicznego** nie są naruszane w sporządzanym planie miejscowym. Na terenie objętym planem ustala się zachowanie funkcji publicznych terenów komunikacji;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wyszkanie ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Wyszkania, można było składać w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od .... r. do .... r. o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wyszkanie. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ..... odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. Uwagi do planu można było składać w terminie do ..... r. Uwagi zgłoszone do planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza Wyszkania, wykaz uwag został opublikowany na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wyszkanie;
- 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z projektowanej sieci wodociągowej, która może być rozbudowywana.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 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.

### **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej Wyszkowa do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**