

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Wyszkanie**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla  
wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej,  
Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej,  
Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie Uchwały Nr IX/94/19 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, zmienionej Uchwałą Nr XI/115/19 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2019 r. i Uchwałą Nr XXXVII/421/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. oraz Uchwałą Nr XXIII/263/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 10 września 2020 r. oraz zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/422/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r.

Na obszarze objętym planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plan sporządzany jest w celu określenia zmian zasad zagospodarowania terenu w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oraz korekty wskaźników urbanistycznych. Projekt pozwoli na dostosowanie zapisów dokumentów planistycznych do obowiązujących przepisów prawa.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r.

Plan obejmuje trzy obszary położone w różnych częściach miasta Wyszkanie, których łączna powierzchnia wynosi ok. 13,0 ha. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1–2 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny usług, teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług zdrowia z dopuszczeniem usług. Projekt planu wyznacza również tereny komunikacji – drogi zbiorcze i dojazdowe.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony

- i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 z późn. zm.) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, uwzględniając zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ład przestrzenny;
  - 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) projektowanie uniwersalne – miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów usług publicznych oraz dróg.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wszystkie obszary mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem objętym planem; w obszarze objętym załącznikiem nr 1 ujęte są istniejące drogi.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy przewiduje wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż istniejących dróg, parametry dróg wskazanych w planie oraz dróg sąsiadujących z obszarem planu umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg wyznaczonych w planie umożliwiają lokalizację chodników, dróg rowerowych oraz innych form infrastruktury pieszej i rowerowej. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów umożliwiają również drogi graniczące z obszarem objętym planem;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wyszaków stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr XX/229/20 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 dochodów wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem

nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Uchwalenie planu wpłynie na wzrost dochodów gminy.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Wyszkuwowie podjęła Uchwałę Nr IX/94/19 Rady Miejskiej w Wyszkuwowie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkuwowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 5 lipca 2019 r.;
- 4) Rada Miejska w Wyszkuwowie podjęła Uchwałę Nr XI/115/19 Rady Miejskiej w Wyszkuwowie z dnia 25 lipca 2019 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/94/19 Rady Miejskiej w Wyszkuwowie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkuwowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki;
- 5) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 6) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 5 września 2019 r.;
- 7) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 8) projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 9) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 10) wprowadzono korekty wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii;
- 11) 11 lutego 2020 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 lutego 2020 r. do 20 marca 2020 r. Wyznaczono

- termin dyskusji publicznej na 19 marca 2020 r. (ze względu na zagrożenie epidemiczne dyskusja nie odbyła się) oraz termin składania uwag do 6 kwietnia 2020 r.
- 12) 16 marca 2020 r. w związku z zagrożeniem epidemicznym ogłoszono o wydłużeniu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu do 3 kwietnia 2020 r. Wyznaczono termin dyskusji publicznej na 2 kwietnia 2020 r. (ze względu na zagrożenie epidemiczne dyskusja nie odbyła się) oraz termin składania uwag do 20 kwietnia 2020 r.
  - 13) 23 kwietnia 2020 r. w związku z zagrożeniem epidemicznym ogłoszono o wydłużeniu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu do 10 czerwca 2020 r. Wyznaczono termin dyskusji publicznej na 8 czerwca 2020 r. (ze względu na zagrożenie epidemiczne dyskusja nie odbyła się) oraz termin składania uwag do 26 czerwca 2020 r.
  - 14) 2 czerwca 2020 r. w związku z zagrożeniem epidemicznym ogłoszono o wydłużeniu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu do 10 lipca 2020 r. Wyznaczono termin składania uwag do 27 lipca 2020 r. Zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 8 lipca 2020 r.;
  - 15) Rada Miejska w Wyszkanie podjęła Uchwałę Nr XXIII/263/20 z dnia 10 września 2020 r. wprowadzającą podział planu miejscowego na etapy;
  - 16) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty redakcyjne i porządkowe wynikające z podziału planu miejscowego na etapy; wprowadzono zmiany wynikające z rozstrzygnięcia uwag;
  - 17) 5 października 2020 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2020 r. do 13 listopada 2020 r. Wyznaczono termin dyskusji publicznej na 3 listopada 2020 r. oraz termin składania uwag do 30 listopada 2020 r.;
  - 18) wprowadzono zmiany wynikające z rozstrzygnięcia uwag;
  - 19) Rada Miejska w Wyszkanie podjęła Uchwałę Nr XXXVII/421/21 z dnia 30 września 2021 r. oraz Uchwałę Nr Uchwałę XXXVII/422/21 z dnia 30 września 2021 r. wyłączającą część terenu z opracowania;
  - 20) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty redakcyjne i porządkowe wynikające z wyłączenia części terenu z opracowania;
  - 21) 26 października 2021 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2021 r. do 3 grudnia 2021 r. Wyznaczono termin dyskusji publicznej na 30 listopada 2021 r. oraz termin składania uwag do 24 grudnia 2021 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego

Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.