

**Uzasadnienie do uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej w Wyszkanie  
z dnia .....r.**

**1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei dla działek nr 4696/9, 4696/8, 4697/1, 4697/2, 4697/3, 4697/4, 4696/11, 4712/3, 4712/1, 4712/2, 4713/7, 4713/10, 4713/11, 4713/9, 4714/1, 4714/4 oraz dla części działki nr 4696/10.

Potrzeba sporządzenia ww. planu miejscowego została spowodowana planowanymi inwestycjami, których realizacja bez sporządzenia planu miejscowego byłaby utrudniona. Przewidywane inwestycje dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północnej części planu. Znaczny obszar planu przeznaczono dla usług sportu i rekreacji. Dodatkowo ukonstytuowano istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinna przy ul. Stefana Okrzei. Ponadto w planie wyznaczono tereny dróg publicznych oraz parking.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 r. zmienionego uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo - usługowym śródmiejskim, terenów sportu, rekreacji i turystyki oraz w niewielkiej części do terenów o przeznaczeniu pod usługi oświaty. Przy czym wspomniany obszar wyznaczony dla usług oświaty znajduje się poza istniejącym terenem szkoły, zajmuje również część istniejącego pasa drogowego. 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 § 13-16 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 kulturowego, natomiast w § 13-16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej

jednorodzinnej, usług sportu i rekreacji i parkingów. 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 oraz dóbr kultury współczesnej**

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, § 8 i § 18 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 1 pkt 4.

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

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3, § 13, § 14, § 15 i § 16 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%.

### **7) Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych, będące własnością Gminy Wyszków oraz będące własnością Gminy Wyszków oddane w użytkowanie wieczyste Wyszковского Ośrodka Sportu i Rekreacji. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia 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 § 13, § 14, § 15, § 16, § 17 i § 18 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 § 13, § 14, § 15, § 16, § 17 i § 18 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 16.04.2013 r. Burmistrz Wyszkowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, a dnia 16.04.2013 r. 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 2 wnioski od osób fizycznych i prawnych.

Ponadto, projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. W trakcie wyłożenia odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, zainteresowani będą mogli wносить uwagi do projektu planu.

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

Projekt planu miejscowego w § 18 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 usług sportu i rekreacji i zabudowy mieszkaniowej. Ustalone w planie przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Wyszkowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęły2 wnioski od osób fizycznych i prawnych. Można więc przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

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

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment zurbanizowanej strefy miejskiej Wyszkowa. Są to tereny zagospodarowane obiektami usług sportu i zabudowy mieszkaniowej. 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 tej 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, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28 grudnia 2012 r. Stwierdzono wówczas częściową nieaktualność obowiązującego studium i zalecono przystąpienie do jego zmiany.

Jako jedno ze wskazań ze względu na które należy przystąpić do zmiany wymieniono decyzję podjętą przez władze samorządowe o stworzeniu nowej bazy sportowej i przeznaczeniu dotychczasowych terenów stadionu i urządzeń sportowych pod wypełnienie luki w zabudowie wielorodzinnej. W związku z takim zapisem po przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu dla zabudowy wielorodzinnej w rejonie ul. T. Kościuszki i S. Okrzei.

W trakcie prac planistycznych, z uwagi na wnioski mieszkańców zdecydowano o pozostawieniu stadionu w dotychczasowym miejscu. W związku z tym plan miejscowy nie pozostaje w zgodności z wynikami analizy opracowanej w 2012 roku. Zauważyć jednak należy, że od jej sporządzenia minęły ponad 3 lata, w trakcie których dokonało się wiele zmian w zakresie zagospodarowania oraz perspektyw rozwoju gminy Wyszków.

Z uwagi jednak, na fakt iż analizę taką sporządza się raz w kadencji Rady, spodziewać się można jej nowej edycji w przeciągu najbliższych dwóch lat, która uwzględnić będzie aktualne uwarunkowania i potrzeby gminy.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W związku z uchwaleniem planu gmina nie musi dokonywać wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego, w związku z tym obciążenia z tym związane nie wystąpią.