

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszki dla części obrębu geodezyjnego Gulczewo** na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą nr VIII/66/15 Rady Miejskiej w Wyszki z dnia 28 maja 2015 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszki dla części obrębu geodezyjnego Gulczewo.

Obszar objęty projektem planu miejscowego ma powierzchnię ok. 173 ha i położony jest w zachodniej części gminy, od północy graniczy z gminą Somianką. Ustalenia planu określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### 1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) nakazu ochrony terenów zieleni oraz lasów wskazanych na rysunku,
  - c) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
  - d) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - e) ustaleń chroniących miejsca lęgowe oraz gatunki ptaków zgodnie z planem zadań ochronnych ustalonym dla obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnego Bugu”;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - a) wprowadzenie zasad ochrony dla obiektu budowlanego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
  - b) wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - c) nakaz ochrony kapliczki stanowiącej element lokalnego krajobrazu,
  - d) w planie nie określono ze względu na niewystępowanie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji i form ogrodzeń oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
  - 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych;
  - 13) uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 20, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, oraz dopuszczając zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Wyszkowa zważył na interes publiczny i interesy prywatne, ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.
  3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
    - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem projektowanych ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych,
    - 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, dlatego projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

## **II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przeprowadzonej na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy Burmistrz powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przynajmniej raz w czasie trwania kadencji Rady i po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji urbanistyczno-Architektonicznej przekazać Radzie Miejskiej w celu podjęcia przez Radę uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Ostatnia analiza sporządzona została w czerwcu 2017 r. Stwierdzono w niej aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r. w sprawie uchwalenia Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków. Stwierdzono również aktualność obowiązujących 32 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla części obrębu geodezyjnego Gulczewo wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. Tereny zainwestowane w granicach opracowania planu miejscowego mają możliwość skomunikowania oraz posiadają dostęp do infrastruktury technicznej umożliwiając jej rozbudowę na obszar przeznaczony w planie miejscowym pod zabudowę. W wyniku realizacji zabudowy Gmina będzie mogła uzyskać przychody z tytułu opłaty planistycznej, opłaty od czynności cywilnoprawnych, a także w związku ze wzrostem podatku od nieruchomości.