

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla części Alei Marszałka J. Piłsudskiego oraz terenu położonego przy ulicy Meliorantów i ulicy Handlowej – etap I

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXVI/362/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla części Alei Marszałka J. Piłsudskiego oraz terenu położonego przy ulicy Meliorantów i ulicy Handlowej, zmienionej Uchwałą Nr XLIII/429/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 września 2017 r. zmieniającą uchwałę Nr XXXVI/362/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla części Alei Marszałka J. Piłsudskiego oraz terenu położonego przy ulicy Meliorantów i ulicy Handlowej oraz Uchwałą Nr XLIII/430/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 września 2017 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla części Alei Marszałka J. Piłsudskiego oraz terenu położonego przy ulicy Meliorantów i ulicy Handlowej.

Plan sporządzany jest w celu umożliwienia realizacji zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, dostosowania parametrów drogi zbiorczej oraz dostosowania 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 dwa obszary położone w różnych częściach miasta Wyszkanie, których łączna powierzchnia wynosi ok. 6,5 ha. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane: tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny usług obejmują istniejącą zabudowę usługową i stanowią jej uzupełnienie. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowią nowy teren budowlany. Projekt planu wyznacza również teren komunikacji – drogi zbiorczej.

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 2017 r. poz. 1073), 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 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 niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 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.

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 częściowo 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 – załącznik nr 1 do planu stanowi obszar istniejącej drogi, natomiast obszar wyznaczony na załączniku 2 do planu ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem objętym planem;
- 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 istniejącej drogi, parametry drogi sąsiadującej z obszarem planu umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry drogi wyznaczonej w planie umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych. 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 Wyszków stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLI/395/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków 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. Plan nie przewiduje inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w związku z czym gmina nie poniesie wydatków z tym związanych. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i 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 2017 r. poz. 1073) 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 Wyszkanie podjęła Uchwałę Nr XXXVI/362/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla części Alei Marszałka J. Piłsudskiego oraz terenu położonego przy ulicy Meliorantów i ulicy Handlowej;
- 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 17 maja 2017 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) Rada Miejska w Wyszkanie podjęła Uchwałę Nr XLIII/429/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 września 2017 r. zmieniającą uchwałę Nr XXXVI/362/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla części Alei Marszałka J. Piłsudskiego oraz terenu położonego przy ulicy Meliorantów i ulicy Handlowej oraz Uchwałę Nr XLIII/430/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 września 2017 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla części Alei Marszałka J. Piłsudskiego oraz terenu położonego przy ulicy Meliorantów i ulicy Handlowej;
- 10) podzielono obszar objęty planem na dwa etapy.

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 2017 r. poz. 1405) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

.....
(Przewodnicząca Rady Miejskiej)