

## Uzasadnienie

do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Wyszkanie  
z dnia ..... 2017 r.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla obrębów geodezyjnych Świniotop, Puste Łąki sporządzony jest zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego dnia 27 października 2016 r. uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie. Zgodnie ze studium uchwalony plan zwiększa możliwości inwestycyjne na obszarach miejscowości Świniotop i Puste Łąki w południowo - wschodniej części gminy Wyszkanie. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny zabudowy:

- tereny zabudowy jednorodzinnej,
- tereny zabudowy zagrodowej,
- tereny usług z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej,
- teren usług,
- teren usług sportu i rekreacji,
- teren usług wyznaniowych,
- tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
- tereny zagospodarowane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Pozostałe wyznaczone w planie tereny to tereny: cmentarza, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 29 wniosków. Dotyczyły one głównie zmiany przeznaczenia terenów na budowlane. Burmistrz Wyszkowa rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od .....do..... r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu ..... r. W wyznaczonym terminie do dnia .....r. złożonych zostało ..... uwag. Burmistrz Wyszkowa nie uwzględnił w całości ..... uwag oraz nie uwzględnił w części ..... uwag ze względu na konieczność zachowania zgodności z kierunkami wskazanymi w obowiązującym studium, wymogi kształtowania ładu przestrzennego oraz wymogi przepisów z zakresu dróg publicznych. W wyniku uwzględnienia części uwag zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu. Ze względu na charakter zmian wprowadzonych do projektu planu po rozpatrzeniu uwag, nie wymagał on ponowienia uzgodnień.

W ...(*miesiąc*)..... r. Burmistrz skierował do Rady Miejskiej w Wyszkowie projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Wyszkowie uchwalając plan miejscowy rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag do projektu planu. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag stanowi załącznik do uchwały.

Na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe mające wpływ na ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów. Sporządzono podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, określające przydatność do kształtowania różnych form zagospodarowania, możliwości i wymogi kształtowania struktury przyrodniczej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązujących przepisów prawnych. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne odnosi się także do problematyki społecznej, analizując możliwości rozwoju gospodarczego.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszkowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Nie prognozuje się znaczącego negatywnego wpływu na obszary włączone do sieci Natura 2000. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne

przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Jednak Gmina poniesie wysokie koszty związane z budową dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Należy przy tym pamiętać, że będą to inwestycje rozłożone na okres kilkunastu lat.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
  - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym maksymalnej wysokości zabudowy, wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, rodzajów i spadków dachów oraz ich kolorystyki i materiałów, z których mogą być wykonane,
  - ustalenie kolorystyki i materiałów wykonania elewacji,
  - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
  - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - ustalenie strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
  - ustalenie terenów chronionych wydm,
  - wskazanie stref ochronnych pomników przyrody,
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
  - zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - zakaz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
  - zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
  - zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - zakaz tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
  - zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,

- nakaz zachowania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
- nakaz stosowania dla terenów objętych planem dopuszczalnych poziomów hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - wskazanie obszarów stanowisk archeologicznych,
  - wskazanie parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków,
  - wskazanie budynku dworu wpisanego do rejestru zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - ustalenie strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
  - ustalenie terenu usług sportu i rekreacji,
  - ustalenie terenów zieleni urządzonej,
  - ustalenia ograniczające lokalizację reklam,
  - nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
    - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
    - dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
    - lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w

sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,

- stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.
- ustalone poszerzenia dróg do wymiarów normatywnych, które umożliwią bezpieczniejszy ruch, w tym ruch niepełnosprawnych,
- ustalenie minimalnej liczby miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
  - wprowadzenie nowych terenów zabudowy, w tym terenów przeznaczonych pod usługi,
  - ustalenie stawki procentowej jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- prawo własności poprzez:
  - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
  - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
  - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
  - wyznaczenie dróg publicznych,
  - ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,
  - wyznaczenie terenów: zieleni urządzonej, sportu i rekreacji,
  - ochronę krajobrazu kulturowego,
  - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
  - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:

- ustalenia planu umożliwiające realizację infrastruktury technicznej sieci szerokopasmowych,
- ustalenie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
  - uwzględnienie położenia obszaru planu w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
  - ustalenie strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
  - nakaz podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej,
  - ustalenie, że ścieki sanitarne i poprodukcyjne odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
  - ustalenie, że wszystkie budynki mieszkalne, usługowe i produkcyjne oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
  - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego studium,
  - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi, nowo projektowane drogi stanowią uzupełnienie układu komunikacyjnego, konieczne do zapewnienia dostępu działek budowlanych do dróg publicznych,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
  - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego studium,
  - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
  - ustalono tereny dróg publicznych o normatywnych parametrach, co spowoduje ich poszerzenie, a co za tym idzie zwiększenie możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
  - ustalono przebieg nowych ścieżek rowerowych, dopuszczono też, poza wyznaczonymi na rysunku planu, ścieżki rowerowe na poszczególnych terenach,
  - ustalono zasady zagospodarowania ułatwiające poruszanie się niepełnosprawnych,
- lokalizację nowej zabudowy w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków, czyli uzupełnianie istniejącej zabudowy w miejscach wcześniej już do tego wyznaczonych w studium.

Rada Miejska w Wyszkanie dnia 28 grudnia 2012 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI/274/12 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie z załączoną Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Celem analizy jest nie tylko ocena aktualności studium, ale też miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze przedmiotowego planu wcześniej obowiązywały ustalenia „Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie” uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 czerwca 2001 r. Wedle wyżej wspomnianej analizy, plany miejscowe dla gminy Wyszkanie uchwalone w latach 2000 – 2001 są nieaktualne ze względu na sporządzenie ich w oparciu o nieaktualne przepisy. Podobnie oceniono obowiązujące wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie Nr XVII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 r. oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie Nr XXI/149/2008 z dnia 27 marca 2008 r. W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, że studium nie spełnia wymogów aktualnie obowiązującego prawa, między innymi z zakresu ochrony przed powodzią. Wymieniono też elementy zagospodarowania w stanie faktycznym niezgodne z wówczas obowiązującym studium. W analizie wykazano też, że wpłynęło wiele wniosków o zmianę dawniej obowiązującego studium.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze Gminy Wyszkanie. Do urzędu miejskiego w Wyszkanie wpłynęły też wnioski o zwiększenie zasięgu zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych. Zadaniem nowego planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie.