

## Uzasadnienie

do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Wyszkanie  
z dnia .....2018 r.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranych obszarów położonych w Rybieniu Starym i Rybieniu Nowym sporządzony jest zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r. Zgodnie ze studium uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz zachowuje istniejące tereny rolniczej przydatności produkcyjnej. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Pozostałe wyznaczone w planie tereny to teren rolniczy, tereny dróg publicznych oraz teren drogi wewnętrznej.

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) 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 wpłynęły 4 wnioski od instytucji oraz 15 wniosków od osób prywatnych. Dotyczyły one głównie zmiany przeznaczenia terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 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 ..... 2018 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu ..... 2018 r. W wyznaczonym terminie do dnia ..... 2018 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, wymagał on ponowienia uzgodnień.

W ...(*miesiąc*)... 2018 r. Burmistrz skierował do Rady Miejskiej w Wyszkanie projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Wyszkanie 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 Wyszkanie. 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. Istotna jest przy tym tendencja ku rozwojowi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zamiast usługowej czy przemysłowej, której oddziaływanie zawsze jest znacznie mniejsze i nie stwarza szczególnego zagrożenia dla stanu przyrody. Nie prognozuje się 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. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć duże wpływy ze sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie 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 wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości 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:
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
  - zakaz realizacji 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 hodowli i chowu ptactwa domowego oraz zwierząt futerkowych,
  - ustalenie klasyfikacji terenów prowadzącej do stosowania odpowiednich norm dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - ustalenie docelowego odprowadzania ścieków bytowych siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
  - ustalenie, że wszystkie budynki mieszkalne i usługowe oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczono budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, a po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazano likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki,
  - ustalenie odprowadzania wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW,
  - zachowanie w możliwie największym stopniu gruntów rolnych i leśnych bez zmian przeznaczenia,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
    - ustalenia nie szkodzące dziedzictwu kulturowemu i zabytkom,
  - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
    - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
    - 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,
- 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,
  - 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,
    - 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:
  - 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,
  - nakaz podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej,
  - ustalenie, że ścieki bytowe odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
  - ustalenie, że wszystkie budynki mieszkalne i usługowe 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 dążąc 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 funkcjonalnych,
  - ustalono zasady zagospodarowania ułatwiające poruszanie się niepełnosprawnych,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków.

Rada Miejska w Wyszkanie dnia 22 czerwca 2017 r. podjęła uchwałę Nr XLI/395/17 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z załączoną Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wyszaków. Celem analizy jest nie tylko ocena aktualności studium, ale też miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze przedmiotowego planu wcześniej obowiązywały ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31 lipca 2011 r. oraz ustalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszakowa dla terenu Rybienka Nowego uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/198/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 października 2008 r. Wedle wyżej wspomnianej analizy, obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie Nr XXVIII/280/16 z dnia 27 października 2016 r. oraz wymienione powyżej plany miejscowe są aktualne. Analiza wskazuje tylko jednostkowe zmiany w miejscowych planach, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, potrzeb inwestora lub wynikających ze zmiany przepisów prawnych.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków i miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXVIII/280/16). Studium wskazuje na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej miejskiej oraz zaleca wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy usług nieuciążliwych. 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 Wyszków.