

**Uzasadnienie do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia 2017 r.**

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszkanie.

Niniejszy miejscowy plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowo - mieszkaniowej i usługowej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo - usługowym miejskim, mieszkaniowo - usługowym śródmiejskim, usługowo - mieszkaniowym, usług publicznych i usługowym, usługowym, terenów zieleni urządzonej oraz terenów sportu, turystyki i rekreacji. 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 § 16-24 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 § 16-24 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej, usługowej, terenów przeznaczonych dla usług sportu, rekreacji i turystyki, pod parkingi i garaże oraz dla zieleni urządzonej. 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 znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1.

W obszarze objętym planem znajdują się tereny położone w otoczeniu zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 2.

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, § 7 i § 27 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 2 pkt 3.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 i § 16-26 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% dla 1.MW(U), 1.MW/U, 1.U/MN, 2.U/MN, 1.U, 2.U i 3.U, a dla pozostałych w wysokości 0%.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych oraz będące własnością Gminy Wyszaków. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi § 27 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 25 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się 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 § 25, § 26 i § 27 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 § 15, § 25, § 26 i § 27 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 08.03.2016 r. Burmistrz Wyszkowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz 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 wpłynęło 5 wniosków od osób fizycznych i prawnych.

Ponadto, w dniach od 8 marca 2017 r. do 5 kwietnia 2017 r., 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 § 27 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 mieszkaniowej, usługowej i komunikacyjnej. Ustalono w planie przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniając ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Wyszkowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęło 5 wniosków od osób fizycznych i prawnych.

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

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment urbanizującej się i zurbanizowanej strefy miejskiej Wyszkowa. Są to tereny zagospodarowane obiektami zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno-usługowej, także znajdujących się w budowie oraz tereny niezagospodarowane i zieleni nieurządzonej. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ład 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 Wyszów, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 28 grudnia 2012 r. Stwierdzono wówczas częściową nieaktualność obowiązującego studium i zalecono przystąpienie do jego zmiany.

Stwierdzono również nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 2000-2001. Jednym z takich planów jest Zmiana do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzona uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 20 kwietnia 2000 r., która obowiązywała na terenie objętym niniejszym planem. Oprócz wskazania do zmiany obecnego stanu prawnego, w analizie określono potrzebę wyznaczenia na obszarze Gminy nowych terenów pod zabudowę w ramach wypełniania luk budowlanych aby maksymalnie wykorzystać istniejącą i projektowaną infrastrukturę drogową i techniczną. W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszów wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest dodatni.

W związku z uchwaleniem planu gmina musi dokonać wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego, jednakże ma możliwość sprzedaży 56 działek. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse publiczne.

Koszty wynikające z uchwalenia planu wyniosą około 3 339 000 zł, natomiast spodziewane zyski będą kształtowały się na poziomie około 11 922 000 zł.