

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXXIX/384/17
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia 18 maja 2017 r.**

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie - etap II.

Niniejszy miejscowy plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej i komunikacyjnej, zachowując jednocześnie istniejący teren zieleni urządzonej oraz przeznaczając tereny nad rzeką Bug dla potrzeb usług sportu i rekreacji.

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, usług sportu, usług oraz terenów zielonych. 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w § 16-22 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Natomiast w § 16-22 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, usług kultu religijnego i usług nieuciążliwych dla ogrodów działkowych oraz terenów przeznaczonych pod elektroenergetykę. 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.

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 § 25 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 4.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22 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 terenów 1.U oraz 3.U, dla pozostałych terenów stawka wynosi 0%.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych, będące własnością Gminy Wyszaków, będące własnością Skarbu Państwa a oddane w użytkowanie wieczyste Gminy Wyszaków oraz będące Skarbu Państwa a oddane w użytkowanie wieczyste Polskich Kolei Państwowych. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia 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 § 23 § 24 i § 25 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 § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24 i § 25 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 27.05.2014 r. Burmistrz Wyszkowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, a dnia 27.05.2014 r. 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 nie żadne wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych.

W trakcie prac postanowiono rozszerzyć zakres planu o dodatkowe tereny, w związku z czym dnia 30.09.2014 r. Burmistrz Wyszkowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu dla kolejnych działek. Tego samego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zostało zamieszczone obwieszczenie, w którym wyznaczono termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie nie żadne wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych.

W kwietniu 2015 r. podjęto decyzję o etapowaniu miejscowego planu, dalsza procedura prowadzona była oddzielnie dla etapu I i etapu II.

Wyłożenie projektu miejscowego planu - etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 15 lutego do 17 marca 2017 r. Ogłoszenie o wyłożeniu opublikowane zostało dnia 7 lutego 2017 r.

W trakcie wyłożenia, dnia 15 marca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, nie została wniesiona żadna uwaga do projektu planu.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 25 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 oraz usługowej. Ustalone w planie przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Wyszkowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych. Ponadto nie została złożona żadna uwaga ani w czasie pierwszego ani drugiego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Można więc przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

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

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment zurbanizowanej się strefy miejskiej Wyszkowa. Są to tereny zagospodarowane zabudową mieszkaniową, zabudową usługową, dworcami kolejowym i autobusowym a także terenami otwartymi nad rzeką Bug oraz zielenią urządzoną. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w tych częściach 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 Wyszków, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie 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 Wyszkanie 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

W związku z uchwaleniem planu gmina ma możliwość sprzedaży kilku działek. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse publiczne, który wynieść może 3 493 470 zł.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska