

Uzasadnienie do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia 26 stycznia 2017 r.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru między ulicami: Żytnią i Sikorskiego - etap I.

Niniejszy miejscowy plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy usługowo - mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usług sakralnych, zachowując jednocześnie istniejący teren ogrodów działkowych.

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, terenów ogrodów działkowych, terenów zabudowy usługowej kultury i kultu religijnego oraz w niewielkiej części do terenów o przeznaczeniu dla obsługi technicznej miasta. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymagania 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 § 14-19 i § 23 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 § 14-19 i § 23 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 § 22 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 1 pkt 4.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3, § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20 i § 23 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 0%.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych, będące własnością Gminy Wyszaków, będące własnością Gminy Wyszaków a oddane w użytkowanie wieczyste Polskiego Związku Działkowców oraz będące własnością parafii pod wezwaniem Świętej Rodziny. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 12 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 § 20 § 21 i § 22 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 § 12, § 13, § 20, § 21, § 22 i § 23 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 10.12.2013 r. Burmistrz Wyszkowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, a dnia 03.12.2013 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 wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 czerwca 2015 r. do 3 lipca 2015 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu dnia 26 maja 2015 r.

W trakcie wyłożenia w dniu 1 lipca 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie, nie została wniesiona żadna uwaga do projektu planu.

W czerwcu 2016 r. podjęto decyzję o etapowaniu miejscowego planu, dalsza procedura prowadzona była oddzielnie dla etapu I i etapu II.

Wyłożenie projektu miejscowego planu - etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 21 września do 21 października 2016 r. Ogłoszenie o wyłożeniu opublikowane zostało dnia 13 września 2016 r.

W trakcie ponownego wyłożenia, dnia 19 października 2016 r. odbyła się druga 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 § 12 i § 22 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 ogrodów działkowych. 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 urbanizującej się strefy miejskiej Wyszkowa. Są to tereny zagospodarowane obiektami ogrodów działkowych i zabudowy mieszkaniowej. 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 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 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 musi dokonać wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego, jednakże ma możliwość sprzedaży jednej z działek. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse publiczne.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska