

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Wyszkanie

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miejską w Wyszkanie uchwał:

- Nr XXXVII/423/21 z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej;
- Nr XXXIX/441/21 z dnia 2 grudnia 2021 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/423/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej,
- Nr XLVII/522/22 z dnia 9 czerwca 2022 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/423/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej;
- Nr XLVII/523/22 z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej;
- Nr XLIX/560/22 z dnia 29 września 2022 r. zmieniającej uchwałę Nr XLVII/523/22 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej;
- Nr LXVIII/751/24 z dnia 28 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVII/423/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej;
- Nr LXVIII/752/24 z dnia 28 marca 2024 r. zmieniającej uchwałę Nr XLVII/523/22 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie etapowania miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej.

Obszar objęty planem miejscowym stanowi tereny o powierzchni około 0,5 ha położone w południowej części Wyszkowa w rejonie ulic Słonecznej oraz Letniskowej. Są to tereny częściowo wykorzystywane pod komunikację oraz niezagospodarowane.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkowie nr XXVIII/280/16 z dnia 27 października 2016 r. tereny, dla których sporządzony został projekt planu miejscowego znajdują się w obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem MU-M i przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej miejskiej.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu było umotywowane potrzebą uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśne na cele nieleśne.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego.

#### **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono w następujący sposób:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynków, ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** zrealizowano poprzez określenie zasad ochrony środowiska i przyrody, m.in. zakaz lokalizacji, na wybranych terenach, przedsięwzięć które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko czy nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej. Projekt planu zawiera również ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zakazu stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyższej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) **wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały uwzględnione poprzez wystąpienie do odpowiednich organów celem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) **wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, zostały w przedmiotowym planie pominięte, z uwagi na brak występowania takich obiektów;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszar objęty opracowaniem nie znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, czy zasięgu terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. Na części opracowania wyznaczone zostały: strefa 12,0 m od granicy lasu oraz strefa ograniczeń wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w związku z czym ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;  
  
**Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu dostosowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej do potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez opracowanie projektu planu w sposób umożliwiający racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu; plan m.in. wykorzystuje obecne zagospodarowanie, zapewnia kontynuację zabudowy i istniejących funkcji;

- 7) **prawo własności** zostało uwzględnione w sporządzonym planie miejscowym, wzięto pod uwagę wnioski złożone do planu, utrzymano istniejącą funkcję terenów, zapewniono partycypację społeczną;
- 8) sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** nie są naruszane w sporządzanym planie miejscowym. Na terenie objętym planem ustala się zachowanie funkcji publicznych terenów komunikacji oraz zachowanie i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** zostały uwzględnione w planie poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wyszkanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Do projektu planu miejscowego w wyznaczonych terminach nie wpłynął żaden wniosek. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29 kwietnia 2024 r. do 23 maja 2024 r. oraz od 9 września 2024 r. do 30 września 2024 r. o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wyszkanie. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 14 maja 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. Uwagi do planu można było składać w terminie do 7 czerwca 2024 r. Uwagi zgłoszone do planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza Wyszkania, wykaz uwag został opublikowany na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie. W ramach drugiego wyłożenia dyskusja publiczna odbyła się 17 września 2024 r., a następnie do dnia 15 października 2024 r. zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. Do ponownie wyłożonego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wyszkanie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wyszkanie;

**13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z projektowanej sieci wodociągowej, która może być rozbudowywana.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

#### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Burmistrz Wyszkowa dokonał analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Nr XX/229/20 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 21 maja 2020 r. Stwierdzono wówczas aktualność obowiązującego studium.

W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

#### **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Opracowana analiza w perspektywie pięciu lat od uchwalenia planu, ma charakter szacunkowy i wartości te mogą ulec zmianie na skutek niemożliwych do przewidzenia zmian sytuacji społeczno-gospodarczej. Również horyzont czasowy powstawania kosztów i uzyskiwania wpływów jest trudny do jednoznacznego określenia. Bilans zysków i kosztów będzie ujemny i wyniesie 172 249,65 zł.

Zyski wynikające z uchwalenia niniejszego planu mają przede wszystkim związek ze wzrostem podatku od nieruchomości. Wydatki w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Wyszkowie do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**

BURMISTRZ WYSZKOWA

**PIOTR WOJCIECH PŁOCHOCKI**

