

Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie

**Przewodniczący Rady Miasta
Wysokie Mazowieckie**

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XIX/110/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych takich jak: tereny i obszary górnicze, granice złóż, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: dobra kultury współczesnej, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych

gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Zgodnie z uzasadnieniem uchwały Nr XIX/110/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą, Rada Miasta Wysokie Mazowieckie przystąpiła do sporządzenia planu w związku z realizacją celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ponadto na etapie planu planowany jest realizacja pola biwakowe oraz pola campingowe, na terenach US. Inwestycja ma na celu zapobieganiu suszy, ochroną przed powodzią oraz gromadzeniu wód na potrzeby ludności i przemysłu oraz wyznaczeniu obszaru sportu i rekreacji, pełniącego funkcję wypoczynkową dla mieszkańców miasta i gminy Wysokie Mazowieckie. Równoległe z procedurą planu, prowadzona jest procedura sporządzenia zmiany Studium, rozpoczęta podjęciem uchwały Nr XIX/109/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą (z późn. zm).

Projekt planu zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Wysokie Mazowieckie. Przez obszar planu przepływa rzeka Brok, zgodnie z oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych wyznaczono od jej koryta obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średni i wynosi 1% (raz na 100 lat), obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). W obszarze koryta rzeki wyznaczono również przebieg granicy doliny rzeki Brok, chronionej jako korytarz ekologiczny.

W obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, wpisane do ewidencji zabytków Podlaskiego Konserwatora Zabytków o nr 4/42-80 AZP.

W projekcie planu wyznacza się tereny po teren sportu i rekreacji, teren zieleni nieurządzonej, teren zbiornika małej retencji oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Obecnie na terenie objętym planem obowiązuje uchwała Nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, 8 i 9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – §10;

- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §11 i §16 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Projekt planu nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej poza terenami dróg publicznych.
- 8) w granicach projektu planu występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległej drogi publicznej;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §11 i §16 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów zostaje zapewniona, przez przyległe drogi publiczne bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §16 zapisy uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Na umieszczone w dniu 2 grudnia 2020 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, wpłynęły 2 wnioski indywidualne. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje i wniosków indywidualnych, projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, do zaopiniowania. Członkowie Komisji pozytywnie zaopiniowali projekt planu, a po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami, na rysunek planu wprowadzono wymiary odnoszące się do szerokości pasa o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej. Projekt przeszedł pozytywnie etap opiniowania i uzgodnień, a organy nie przedstawiły uwag do zaproponowanych rozwiązań. Uzupełnienia wymagało natomiast wprowadzenia w obszarze planu stanowiska architektonicznego nr 4/42-80AZP, za pomocą wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej „W”, zwrócił na to uwagę Wojewódzki Konserwator Zabytków, co skutkowało ponownym wystąpieniem w celu uzyskania

pozytywnego uzgodnienia. Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku w dniu 16 września 2021 r. Kolejno projekt planu został przekazany do etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu.
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §16 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu jest przygotowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie*.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) zapewnienia rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Projekt miejscowego planu uwzględnia wytyczne oraz wnioski sformułowane w *Ocenie aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy* przyjętej uchwałą Nr XXXIX/155/17 z dnia 30 października 2017 r. Rady Miasta Wysokie Mazowieckie. Ustalenia projektu planu są spójne z dokumentami wyższego szczebla i obowiązującymi aktami prawnymi. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza w trakcie opracowania.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 2 grudnia 2020 r. Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 2 wnioski indywidualne w terminie oraz odpowiedzi na zawiadomienia przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz organom uzgadniającym i opiniującym. Członkowie Komisji pozytywnie zaopiniowali projekt planu. Projekt przeszedł pozytywnie etap opiniowania i uzgodnień, negatywne uzgodnienie projekt uzyskał od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku, ponieważ w projekcie pominięto występowanie stanowiska architektonicznego nr 4/42-80AZP. Po otrzymaniu pisma organu do projektu planu wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej „W”, zwrócił na to uwagę Wojewódzki Konserwator Zabytków oraz ponownie wystąpiono o pozytywne uzgodnienie. Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku w dniu 16 września 2021 r. Kolejno projekt planu został przekazany do etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Planowane zagospodarowanie przewiduje zagospodarowania terenu pod zbiornik małej retencji oraz wykorzystanie terenów towarzyszących na stworzenie kompleksu campingowego na mieszkańców miasta i gminy Wysokie Mazowieckie, a także atrakcji turystycznej dla nowo przyjezdnych.

Obszar opracowania posiada walory krajobrazowe i przyrodnicze w postaci doliny rzeki Brok, chronionej jako korytarz ekologiczny.

Projekt planu nie zostanie objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie