

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Towarowej, Świętojańskiej i Pułtuskiej.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945) Rada Miejska podejmuje z własnej inicjatywy bądź na wniosek Burmistrza uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania. Przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany obszar położony jest w różnych częściach miasta Wyszkowa. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 2,08 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa usługowa oraz usługowo-mieszkaniowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

Obszar objęty projektem planu nie wymaga przekształcenia na cele nierolnicze i nieleśne.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

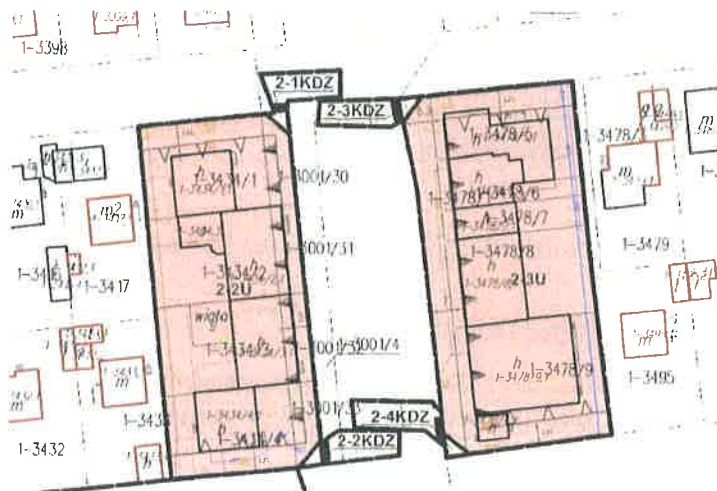
Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zieleni nieurządzonej przy ulicy Jana Matejki, dla działek nr 3558/1, 5628 położonych przy ulicy Pułtuskiej oraz dla działek nr 3434, 3001/3, 3478/1, 3478/4 położonych przy ulicy I Armii Wojska Polskiego. Uchwała Nr XLVI/466/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 listopada 2017r

§ 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2-2U, 2-3U** ustala się:

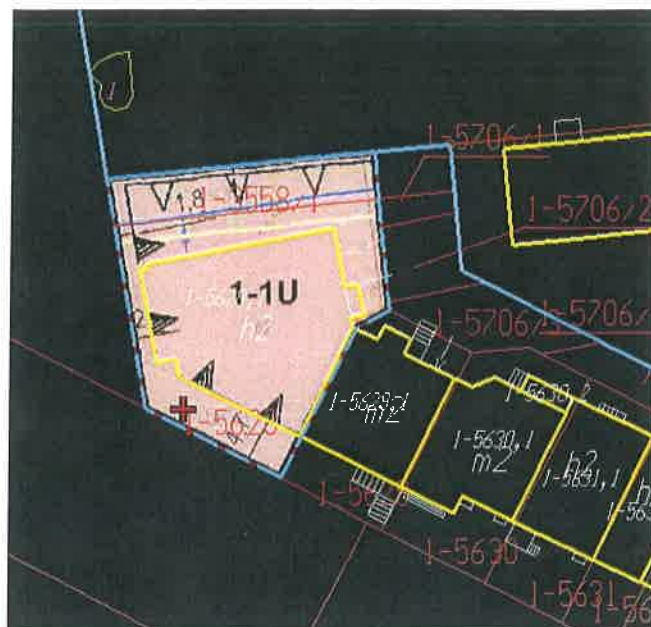
- 1) przeznaczenie – usługi w zabudowie pierzejowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów 2-2U i 2-3U z dróg przylegających do obszaru objętego planem – ul. Dworcowej i ul. Generała Kazimierza Pułaskiego.



§ 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m, przy czym maksymalnie 3 kondygnacje,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 8,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 250 m²,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg przylegających do obszaru objętego planem – ul. Pułtuskiej oraz z ciągu pieszo-jezdnego 33KDX, na terenie planu uchwalonego Uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 21 lipca 2011 r.

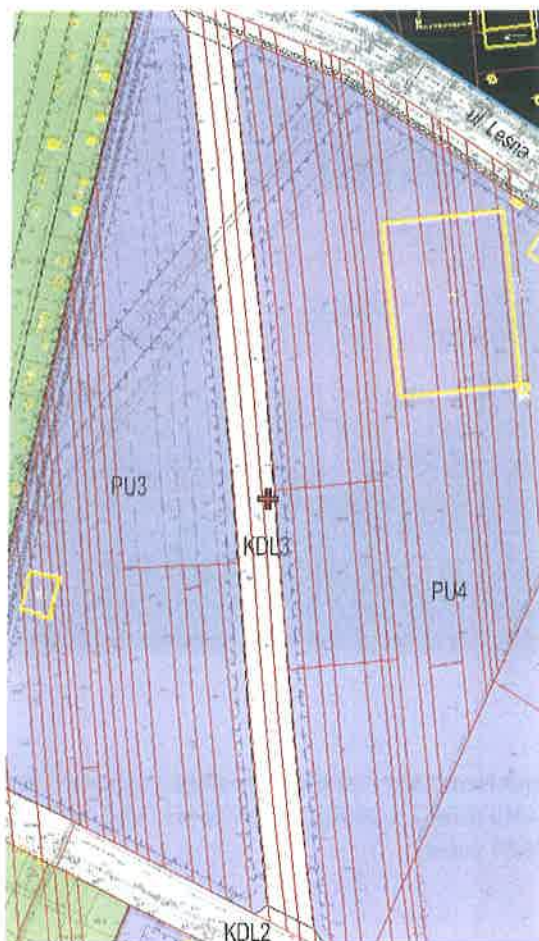


-miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszki dla ulicy Graficznej oraz części ulic Pułtuskiej i Leśnej uchwała nr XLV/463/14 Rady Miejskiej w Wyszki z dnia 13 lutego 2014 roku.

§ 50

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 4** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujący plan przewiduje na analizowanym terenie, usługi, oraz tereny usługowo-mieszkaniowe, teren dróg.

Nowy plan zagospodarowania umożliwi na tym terenie zabudowę przemysłową, produkcyjną, bazy, składy i usługi. Dostosuje do obowiązujących przepisów prawa.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie nr XXVIII/280/16 z dnia 27 października 2016r.

W Studium zakres przekształceń i perspektywicznych kierunków zmian w strukturze przestrzennej, wynikających z istniejących uwarunkowań przestrzenno-gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych gminy oraz zamierzeń rządowych i instytucji działających na obszarze gminy, powiatu wyszkowskiego i województwa mazowieckiego, sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych. Poniżej przedstawiono założenia jej dotyczące, zawarte w tekście studium:

symbolem MU-M - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług nieuciążliwych. Zaleca się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Tereny oznaczone symbolem MU-M oferują mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne). Zalecane kształtowanie zabudowy w układzie urbanistycznym charakterystycznym dla miasta, z placami, poszerzeniami, linią pierzei ulicy i usługami w kondygnacjach przyziemnych.

Zaleca się, aby na każde przynajmniej 10000 m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, pozostawić 100 m² ogólnodostępnych (publicznych) terenów zieleni parkowej, urządzonej, niezależnie od stanu władania tego terenu. Może to być teren wliczony w powierzchnię biologicznie czynną nowej inwestycji.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, komunikacyjne),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejsza niż – 20%,
- maksymalną wysokość zabudowy - zabudowa wielorodzinna - 27 m, pozostałe typy zabudowy - 12 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.
- dla terenów MU-M sąsiadujących z kościołem parafialnym w Wyszkanie wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do max. 12 m a także konieczność wykonania wizualizacji przed przystąpieniem do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zachowania właściwej ekspozycji kościoła i pozostawienia go jako dominanty przestrzennej miasta.

W miejscach oznaczonych jako orientacyjne przebiegi migracji drobnej zwierzyny przez tereny ze wskazaniem pozostawienia wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w mpzp - wskazuje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% oraz wymóg realizacji otworów w cokole ogrodzeń, w celu umożliwienia migracji drobnej zwierzyny między ekosystemami.

symbolem PU – tereny zabudowy przemysłowo – produkcyjno – usługowej, zabudowa o wielofunkcyjnym przeznaczeniu: siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²) i hurtowego, ekspozycji, hoteli i restauracji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności, a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona oraz usługi recyklingu. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (bez możliwości rozbudowy) z zaleceniem jej wymiany na typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych

planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 10%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 18 m, za wyjątkiem zabudowy istniejącej oraz masztów, kominów itp.
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.

W obrębie terenów PU na rysunku studium wskazane zostały obszary gdzie dopuszczona została lokalizacja handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m² oraz teren gdzie dopuszcza się lokalizację usług recyklingu i utylizacji odpadów (komunalnych).

Dla wszystkich terenów PU w przypadku sąsiedztwa funkcji mieszkaniowej ustala się obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

Wprowadza się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w granicach administracyjnych miasta oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi.

W strefach sanitarnych 50 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

symbolem U/M – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

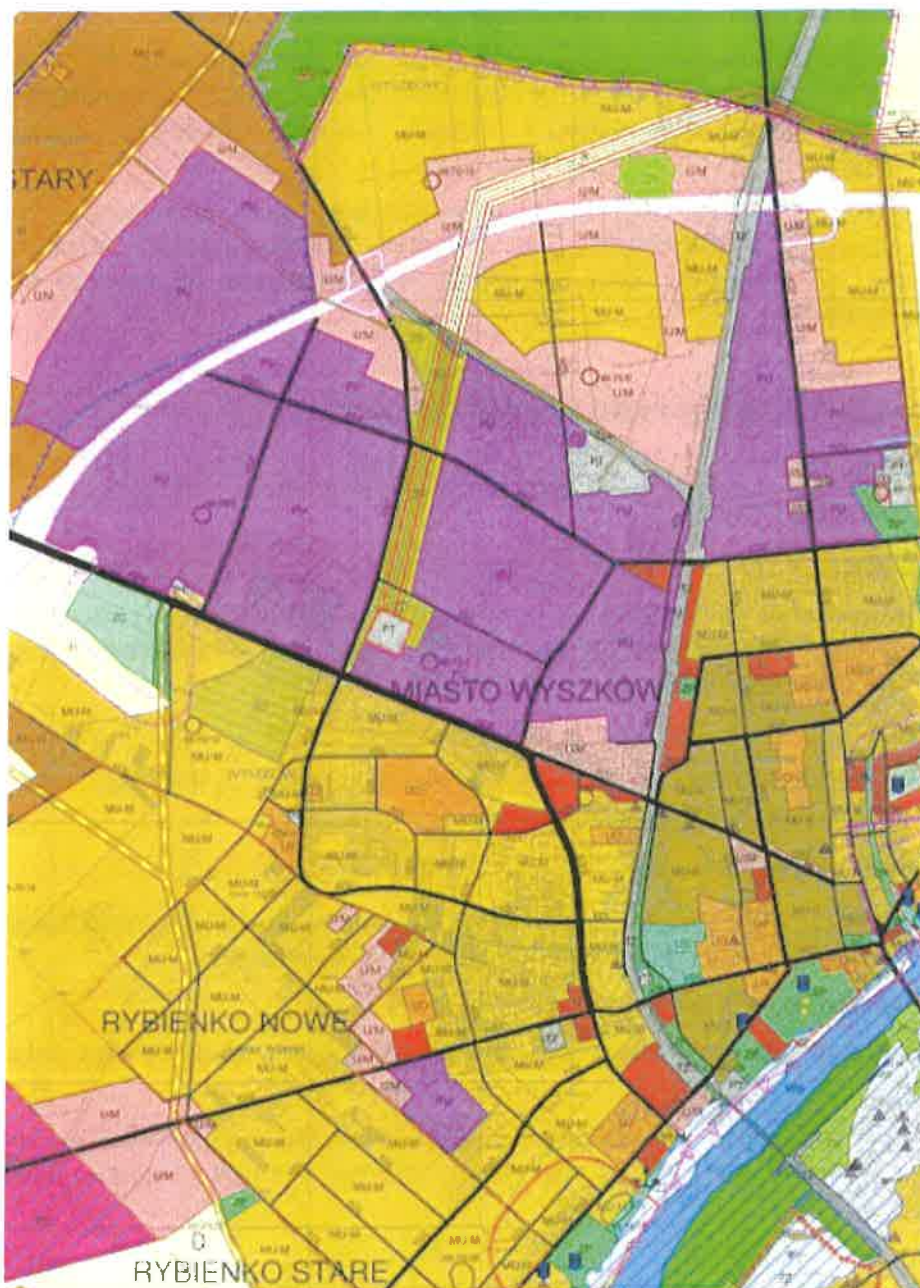
Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jednak na obszarze nie większym niż 20% powierzchni danej jednostki U/M.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 20%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.



Zasięgi terenów funkcjonalnych wskazanych w studium ustalono jako przybliżone i należy je uszczegóławiać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się wymiennność funkcji mieszkaniowej na usługową i odwrotnie.

W świetle zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszki należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszki dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Towarowej, Świętojańskiej, i Pułtuskiej są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszki.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Do chwili obecnej wpłynęły wnioski o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Wykonanie planu pozwoli dostosować analizowany teren do zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawców. Należy przystąpić do sporządzenia planu i określić warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego oraz obowiązujących ustaleń planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że **przystąpienie do sporządzenia planu jest celowe i zasadne.**

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt I analizy.

Zakres merytoryczny:

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zakres opracowania:

- ♦ wykonanie wszystkich opracowań, których obowiązek wynika z realizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - ♦ uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
 - ♦ uzyskanie wszelkich niezbędnych materiałów do projektowania w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów, wymaganych przez jednostki uzgadniające,
1. Wykonanie planu, będzie polegało na:
- 1.1. przeanalizowaniu ustaleń obowiązującego planu, wykonanego w skali 1:1000 w całym zakresie,
 - 1.2. dokonaniu oceny zmian, jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym i stanie własności oraz ich wpływu na możliwości realizacji zapisów obecnego planu miejscowego,
 - 1.3. uzupełnieniu inwentaryzacji, w tym: zainwestowanie, użytkowanie, zieleni, infrastruktura techniczna, rejestr podmiotów gospodarczych oraz ocena istniejącego zagospodarowania z określeniem standardów jakości życia mieszkańców, itp.,
 - 1.4. wykonaniu analizy i oceny zgłoszonych wniosków /sporządzenie rejestru graficznego/,
 - 1.5. wykonaniu analizy stanu własności gruntów oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 1.6. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego /m.in. zieleni, obszary chronione, gleby mineralne i organiczne, strefy uciążliwości, melioracje, ujęcia wody, obszary zagrożenia środowiskowego, itp./,
 - 1.7. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska kulturowego /m.in. strefy ochrony konserwatorskiej, archeologicznej, krajobrazu, rejestr zabytków, wartości ochrony wizualnej, itp./,
 - 1.8. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie układu komunikacyjnego /m.in. ocena stanu istniejącego, identyfikacja głównych problemów komunikacyjnych, wnioski do zmian istniejącego układu komunikacyjnego oraz kierunków rozwoju układu/,

- 1.9. wykonaniu analizy rozwoju funkcjonalno – przestrzennego /ocena realizacji rozwiązań przyjętych w planie ogólnym gminy, ocena aktualnych ustaleń planów miejscowych, wyodrębnienie obszarów problemowych – konfliktowych, wnioski do zmian w planie/,
- 1.10. dokonaniu syntezy uwarunkowań z określeniem zadań lokalnych i ponadlokalnych oraz wnioskami dotyczącymi preferencji bądź ograniczeń rozwoju funkcjonalno – przestrzennego gminy,
- 1.11. opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko,
- 1.12. opracowaniu prognozy skutków finansowych,
- 1.13. opracowaniu ekofizjografii,
- 1.14. określeniu stawki procentowej do naliczania opłat za wzrost wartości gruntów,
- 1.15. analizie przeprowadzenia procedury formalno – prawnej /uzgodnienia, opiniowanie, wyłożenie z propozycją ich rozpatrzenia zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/,
- 1.16. przygotowaniu niezbędnych materiałów oraz zawiadomień i wniosków o uzgodnienie projektu planu,
- 1.17. wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- 1.18. udziale w spotkaniach publicznych,
- 1.19. udziale w posiedzeniach i spotkaniach z mieszkańcami oraz Komisjach Rady Gminy,
- 1.20. rozpatrzeniu uwag wniesionych po wyłożeniu projektu planu w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania,
- 1.21. wprowadzeniu zmian do projektu planu miejscowego, wynikających z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponowne uzgodnień,
- 1.22. przedstawieniu projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej lub mapy numerycznej.

W związku z powyższym przedkładam projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Towarowej, Świętojańskiej i Pułtuskiej

BURMISTRZ

Grzegorz Nowosielski

