

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA WYBRANYCH DZIAŁEK POŁOŻONYCH  
PRZY ULICACH: 11 LISTOPADA, PUŁTUSKIEJ, GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO, RATUSZOWEJ, KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ,  
SZPITALNEJ, ZAPOLE, ŻŁOTYCH KŁOSÓW, 3 MAJA ORAZ ALEI RÓŻ

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wyszkowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
							Nieuwzględni ona (-)	Uwzględniona (+)	
1	4	2	3	5	6	7	8	9	10
1.	1.	30.10.2019 r.	BS Budownictwo Sp z o.o. Sp. komandytowa ul. Miodowa 7a 07-200 Wyszków	Wnoszą o: Możliwość zabudowy jednorodzinnej szeregowej dla dz. nr 2621/19, 2621/20 i 2621/21	6B	8.MW - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	+		Wzdłuż ul. Szpitalnej nie występuje zabudowa mieszkaniowa szeregowa, więc w celu zachowania spójnej przestrzeni nie jest wskazane jej wprowadzanie.
2.	1.	30.10.2019	PALBOR-SERVICE Sp. z o.o. Ul. Stolarska 1, 07-202 Wyszków	<i>Uwaga do §1. ust.2 oraz ust.3 podpunkt 8. W Planie przywołany jest nieaktualny nr działki 2622/1. Zgodnie z Decyzją Burmistrza Wyszkowa z dnia 5.07.2019, znak PGN.6831.127.2019, działka nr 2622/1 została podzielona na 3 działki: 2622/3, 2622/4 oraz 2622/5</i>	6B	1.MW, 2.MW, 3.MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  2.MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i	+		Miejskowy plan sporządzony jest na mapach, które aktualne są na dzień przekazania planu do instytucji w celu zaopiniowania i uzgodnienia.
	2.			<i>Uwaga do §5. ust.2: W Planie pojawił się nakaz urządzenia szpaleru drzew liściastych i</i>			+		Nakaz urządzenia szpaleru drzew ma na celu odizolowanie zabudowy mieszkaniowej

				zimozielonych wzdłuż zachodniej granicy terenu 1.MW. Wnoskujemy o usunięcie ww. nakazu		usługowej			jednorodzinnej od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, którą przewiduje projekt niniejszego planu.
	3.			Uwaga do §14. ust.3, podpunkt 2 (a): Wprowadzono procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 1.MW i 2.MW w wartości nie mniejszej niż 25%. Wnoskujemy o przywrócenie parametru jak w poprzednich czterech wyłożeniach Planu, czyli 20%.			+		Po ponownym przeanalizowaniu wskaźnika uznano, że 25% będzie korzystne zarówno dla zabudowy na wskazanym terenie oraz dla terenów sąsiednich, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	4.			Uwaga do rysunku Planu: W obecnym wyłożeniu Planu znaczącej zmianie uległ kształt i wielkość strefy 1.MW oraz 2.MW. Wnosimy o przywrócenie wielkości i kształtu stref 1.MW i 2.MW jak w wyłożeniu Planu z 05.2019.				+	-
	5.			Uwaga do rysunku Planu: W obecnym wyłożeniu Planu znaczącej zmianie uległ kształt i wielkość strefy 3.MW oraz granice strefy 2.MW. Wnosimy o przywrócenie kształtu i wielkości strefy 3.MW, granicy strefy 2.MW oraz lokalizacji strefy na dominanty jak w wyłożeniu Planu z 05.2019.				+	-
3.	1.	31.10. 2019 r.	Mieszkańcy Miasta i Gminy Wyszków (do uwagi załączono podpisy mieszkańców)	Wnoszą o: zmianę zapisu w punkcie: §13.6.1) wysokość zabudowy: b) mieszkaniowej dla terenów 8.MN i 9.MN - nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m;	6C i 6D	8.MN i 9.MN - tereny przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		+	-
4.	1.	31.10. 2019	Mieszkańcy Miasta i Gminy Wyszków (do uwagi)	Wnoszą o: korektę przebiegu granic jednostki planistycznej 1.U (zgodnie z ilustracją nr 1). Granica pomiędzy jednostkami przebiega po granicy	5	1.U - teren przeznaczony dla zabudowy	+		W obowiązującym planie obszar funkcjonuje jako jeden teren, na którym prowadzi działalność Stowarzyszenie

		załączono podpisy mieszkańców)	wspólnej działek 4872/1 i 4872/4		usługowej			Ligii Obrony Kraju. Nie jest zatem niezasadny jego podział. Projekt planu w ustaleniach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego nakazuje ochronę skarp, zakazuje wykonywania robót mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie jej stabilności oraz nakaz ochrony zieleni w dolinie rzeki Bug. Ponadto z uwagi, że na teren zalewowy jaki występuje na skarpie oraz linię zabudowy, jej zabudowa nie jest możliwa.
2.			wprowadzenie jednostki 2.U (zgodnie z ilustracją nr 1)			+		
3.			korektę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej: - nakaz zapewnienia w 1.U - w ramach działki budowlanej procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%			+		Ze względu na obecne zainwestowanie nie możliwe jest spełnienie parametrów określonych w obowiązującym miejscowym planie. Podwyższenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego do wnioskowanych 40% uniemożliwi jakiegokolwiek inwestycje co może spowodować konieczność wypłaty odszkodowania. Zaproponowany wskaźnik tj. powierzchni biologicznie czynnej został dobrany, aby w sposób racjonalny zagospodarować obszar.
4.			wprowadzenie do planu regulacji dla jednostki planistycznej 2.U wykluczających możliwość realizacji budynków i budowli oraz ustalenie w ramach działki budowlanej procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 60%.			+		Ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia ochronę skarpy a jednocześnie pozwala na efektywne zagospodarowanie obszaru przestrzeni.

5.			<p>Zmiany obejmują w jednostce 8.MN: przesunięcie granicy jednostki planistycznej 8.MN w głąb obszaru na odległość 81 m od granicy z działką drogową ulicą Szpitalną, (zgodnie z Ilustracją nr 2). Nawiązanie do przebiegu granic jednostki planistycznej dla tej strefy ujętej w UCHWALE NR VI/1/34/11 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare. Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie.</p>	6B	8.MN - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	+		<p>Niniejszy projekt planu jest zmianą wskazanego planu z 2011 r. i nie musi powielać jego ustaleń. Projekt planu sporządzono zgodnie z obowiązującym studium i aktualnymi uwarunkowaniami, w tym strukturą własności i zamierzeniami inwestycyjnymi.</p>
6.			<p>korektę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej: - nakaz zapewnienia w 8.MN - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%</p>			+		<p>Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki - powierzchnia biologicznie czynna oraz wskaźnik intensywności zabudowy - zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna ich zmiana.</p>
7.			<p>korektę zapisu o wskaźniku intensywności zabudowy: - dla terenu 8.MN obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej <math>i=0.1</math> oraz o maksymalnej wartości wynoszącej <math>i=0,5</math></p>			+		

8.			Zmiany obejmują w jednostce 4.U/MN: <i>Przesunięcie granicy jednostki w głąb obszaru 9 zgodnie z ilustracją nr 2</i>		4.U/MN - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	+		Projekt planu sporządzono zgodnie z obowiązującym studium i aktualnymi uwarunkowaniami, w tym strukturą własności i zamierzeniami inwestycyjnymi.
9.			Korektę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej: <i>- nakaz zapewnienia w 4.U/MN - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%</i>			+		Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki tj. powierzchnia biologicznie czynna została dostosowana do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna ich zmiana.
10.			Zmiany obejmują w jednostce 1.MW: <i>zmian w przebiegu granicy jednostki 1.MW (zgodnie z ilustracją nr 2)</i>		1.MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	+		Projekt planu sporządzono zgodnie z obowiązującym studium i aktualnymi uwarunkowaniami, w tym strukturą własności i zamierzeniami inwestycyjnymi.
11.			<i>Wprowadzenie na granicy pomiędzy zabudową przy ulicy Szpitalnej a Szpitalem do wysokości drogi 2.KDD jednostki planistycznej 1.ZP - teren zieleni urządzonej (zgodnie z ilustracją nr 2). Należy rozumieć pod pojęciem zieleni urządzonej rozumieć zespół roślinności spełniający cele: wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, ogródki jordanowskie, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną.</i>			+		Projekt planu nakazuje urządzenie szpaleru drzew co powoduje oddzielenie zabudowy jednorodzinnej od zabudowy wielorodzinnej. Ponadto w obowiązującym planie wskazany teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, więc wprowadzenie nowego przeznaczenia może skutkować wypłatą odszkodowania dla właściciela. Dodatkowo proponowane rozwiązanie jest niezgodne ze

								Studium...
12.			<p>Wprowadzenie jednostki 1-2.MW, dla której ustalone zostaną inne niż dla 1.MW regulacje określające udział powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnik intensywności zabudowy:</p> <p>- nakaz zapewnienia w 1-2.MW - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 35%.</p>			+		Ustalone w projekcie planu przebiegi linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazują na określony sposób kształtowania zabudowy. Przewidywana kompozycja budynków uwzględnia zarówno interesy właścicieli jak i ochronę nieruchomości sąsiednich. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki - powierzchnia biologicznie czynna oraz wskaźnik intensywności zabudowy - zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna ich zmiana.
13.			<p>dla terenu 1-2.MW obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej <math>i=0,5</math> oraz maksymalnej wartości wynoszącej <math>i=2</math></p>			+		
14.			<p>Zmiany obejmują w jednostce 2.MW:</p> <p>korektę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej:</p> <p>- nakaz zapewnienia w 2.MW - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%</p>		2.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+	-
15.			<p>korektę zapisu o wskaźniku intensywności zabudowy:</p> <p>- dla terenu 2.MW obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej <math>i=1</math> oraz o maksymalnej wartości wynoszącej <math>i=2,5</math></p>			+		Ustalone w projekcie planu przebiegi linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazują na określony sposób kształtowania zabudowy. Przewidywana kompozycja budynków uwzględnia zarówno interesy właścicieli jak i ochronę nieruchomości sąsiednich. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki - powierzchnia
16.			<p>korektę zapisu dotyczącego wysokości zabudowy:</p> <p>- dla terenu 2.MW - nie większa niż pięć kondygnacji naziemnych oraz nie większa niż 17 m</p>			+		

								biologicznie czynna, wskaźnik intensywności zabudowy, wysokość zabudowy - zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna ich zmiana.
	17.			Zmiany obejmują w jednostce 3.MW: korektę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej: - nakaz zapewnienia w 3.MW - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%			+	-
	18.			korektę zapisu o wskaźniku intensywności zabudowy: - dla terenu 3.MW obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=1,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3$			+	Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki - powierzchnia biologicznie czynna oraz wskaźnik intensywności zabudowy - zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna ich zmiana.
	19.			korektę zapisu o dotyczącego wysokości zabudowy: - terenu 3.MW - nie większa niż sześć kondygnacji naziemnych oraz nie większa niż 20 m			+	Ustalone w projekcie planu przebiegi linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazują na określony sposób kształtowania zabudowy. Przewidywana kompozycja budynków uwzględnia zarówno interesy właścicieli jak i ochronę nieruchomości sąsiednich. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki tj. wysokość zabudowy został dostosowany do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna jego zmiana.

20.			<p>Zmiany obejmują:  poprowadzenie 2.KDD do ul. Komisji Edukacji Narodowej. Nawiązanie do przebiegu pasa drogowego z UCHWAŁY NR VII/34/1 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare. Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszakowie. Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6 m od linii rozgraniczającej drogę</p>			+		<p>Wprowadzenie drogi 2.KDD jest niepotrzebne z punktu widzenia poprawności funkcjonowania systemu komunikacji drogowej w mieście.</p>
21.			<p>Zmiany obejmują w jednostce 6.MW:  1. korektę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej:  - nakaz zapewnienia w 6.MW - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%</p>	6C	6.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		+	-
22.			<p>korektę zapisu dotyczącego wysokości zabudowy:  - dla terenu 6.MW - nie większa niż cztery kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 14 m, z dopuszczeniem - w miejscu wskazanym na rysunku planu - dominanty nie większej niż 5 kondygnacji i wysokości całkowitej nie większej niż 17 m. Dominanta nie może przekraczać 35% powierzchni obszaru wyznaczonego na załączniku graficznym do jej lokalizowania</p>			+		<p>Z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię terenu obniżenie wysokości dominanty nie ma uzasadnienia. Wskazane rozwiązania architektoniczne nie koliduje z obecnym zagospodarowaniem okolicy.</p>
23.			<p>Zmiany obejmują w jednostce 3.MW/U:  1. korektę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej:</p>		3.MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej		+	-



				- nakaz zapewnienia w 3.MW/U - w ramach działki budowlanej-procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%		wielorodzinnej i usługowej			
	24.			korektę zapisu dotyczącego wysokości zabudowy: - dla terenu 3.MW/U - nie większa niż dwie kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 10 m			+		Zaproponowany w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został dostosowany do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna jego zmiana.

Załączniki:

- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Podpis Burmistrza Wyszkowa