

**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, ZŁOTYCH KŁOSÓW, 3 MAJA ORAZ ALEI RÓŻ

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wyszkowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
							Nieuwzględniona (-)	Uwzględniona (+)	
1	4	2	3	5	6	7	8	9	10
1.	1.	21.01.2020 r.	Real Investment Sp. z o.o. Sp. k. ul. F. Chopina 13/36, 07-200 Wyszków	Wnoszą uwagę dot.: rozwiązań zapisanych w par.4 ust. 1 ppkt. c dot. wysunięcia poza linię zabudowy takich elementów jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie i zadaszenia nad wejściami - 0,8 m i wnioskuje o zmianę zapisu dot. wysunięcia balkonów, loggii i wykuszków do 1,5 m poza linię zabudowy.	Cały obszar objęty projektem planu	c) <i>dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:</i> - <i>schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami - 0,8 m</i>		+	Uwagę uwzględniono częściowo, dopuszczając wysunięcia balkonów, loggii i wykuszków do 1,3 m poza linię zabudowy.
2.	1.	31.01.2020 r.	Mieszkańcy Miasta i Gminy Wyszków (do uwagi załączono podpisy mieszkańców)	Wnoszą o: <i>korektę przebiegu granic jednostki planistycznej 1.U (zgodnie z ilustracją nr 1). Granica pomiędzy jednostkami przebiega po granicy wspólnej działek 4872/1 i 4872/4</i>	Obszar 5	1.U - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej	+		Obszar oznaczony w projekcie planu jako 1.U funkcjonował dotychczas jako jeden teren, na którym prowadzi działalność Stowarzyszenie Ligii Obrony Kraju. W obowiązującym dotychczas planie jest to także jeden teren o ustalonych parametrach oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania. Ze względów funkcjonalnych teren ten nadal powinien być traktowany i zagospodarowany, jako jedna całość, mimo iż obecnie składa się z dwóch działek ewidencyjnych (nr 4872/1 i nr 4872/4) należących do różnych właścicieli. Jego podział na dwa tereny, zgodnie z przedstawioną propozycją, jest
	<i>wprowadzenie jednostki 2.U (zgodnie z ilustracją nr 1)</i>			+					

								nieuzasadniony przestrzennie i funkcjonalnie.
3.			<p><i>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%</i></p>			+		<p>Zaproponowany w uwadze teren 1.U obejmować miałby jedną działkę ewidencyjną nr 4872/1. Działka ta obecnie jest częściowo zabudowana a na pozostałej, przeważającej części posiada bardzo duży utwardzony plac, tak iż teren pokryty roślinnością obejmuje mniej niż 20% powierzchni działki. Podwyższenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego do wnioskowanych minimum 40% uniemożliwi jakiegokolwiek inwestycje, co może spowodować konieczność wypłaty odszkodowania. Zaproponowany w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został dobrany tak, aby w sposób racjonalny zagospodarować obszar a jednocześnie zachować zgodność planu ze Studium. Niezależnie od powyższego, należy wskazać iż projekt planu w ustaleniach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego nakazuje ochronę skarpy, zakazuje wykonywania robót mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie jej stabilności oraz nakazuje ochronę zieleni w dolinie rzeki Bug.</p>
4.			<p><i>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%</i></p>			+		<p>Zaproponowany w uwadze teren 2.U obejmować miałby jedną działkę ewidencyjną nr 4872/4. Na działce tej występuje fragment stoku skarpy i teren położony w dolinie Bugu. Projekt planu w ustaleniach dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego nakazuje ochronę skarpy, zakazuje wykonywania robót mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie jej stabilności oraz nakazuje ochronę zieleni w dolinie rzeki Bug. Dodatkowo, z uwagi na ustaloną linię zabudowy oraz zasięg terenu zagrożenia powodzią jaki występuje w dolinie Bugu, zabudowa i utwardzenie całego terenu nie jest możliwe.</p>

								Tak więc faktycznie, mimo określonego dla całego terenu 1.U (obejmującego działki nr 4872/1 i nr 4872/4) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%, nie ma możliwości wykorzystania tego wskaźnika ze względu na pozostałe ustalenia planu. Jednocześnie ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej daje możliwość zarówno racjonalnego zagospodarowania całego terenu 1.U (obejmującego działki nr 4872/1 i nr 4872/4), jak i niezależnie działki 4872/1, co należy uwzględnić z uwagi na różnych właścicieli obu działek.
5.			<i>dla terenu 1.U ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy - nie większej niż 3 kondygnacje oraz nie większa niż 12 m</i>			+		Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki - w tym maksymalna wysokość zabudowy - zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna ich zmiana.
6.			<i>przesunięcie granicy jednostki planistycznej 8.MN w głąb obszaru na odległość 81 m od granicy z działką drogową - ul. Szpitalna (ilustracja nr 2). Nawiązanie do przebiegu granic jednostki planistycznej ujętej w Uchwale nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31.03.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Szerokiej w Wyszkanie</i>	Obszar 6B	8.MN - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	+		Projekt planu sporządzono zgodnie z obowiązującym studium i aktualnymi uwarunkowaniami, w tym strukturą własności i zamierzeniami inwestycyjnymi. Niniejszy projekt planu jest zmianą wskazanego planu z 2011r. i nie musi powielać jego ustaleń.
7.			<i>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%</i>			+		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.
8.			<i>korektę zapisu o wskaźniku intensywności zabudowy:</i>			+		

			- dla terenu 8.MN obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$				
9.			przesunięcie granicy jednostki 4.U/MN w głąb obszaru (zgodnie z ilustracją nr 2)	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.
10.			korektę zapisu o powierzchni biologicznie czynnej: - nakaz zapewnienia w 4.U/MN - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%		+		Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki, w tym powierzchnia biologicznie czynna, zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna ich zmiana.
11.			zmian w przebiegu granicy jednostki 1.MW (zgodnie z ilustracją nr 2)	1.MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	+		Projekt planu sporządzono zgodnie z obowiązującym studium i aktualnymi uwarunkowaniami, w tym strukturą własności i zamierzeniami inwestycyjnymi.
12.			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 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		+		Projekt planu nakazuje urządzenie szpaleru drzew, co powoduje oddzielenie zabudowy jednorodzinnej od projektowanej zabudowy wielorodzinnej. Ponadto w obowiązujących planach wskazany teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w części jednorodzinną a w części wielorodzinną, więc wprowadzenie przeznaczenia „teren zieleni urządzonej” może skutkować wypłatą odszkodowania dla właściciela nieruchomości.
13.			korektę zapisu co do nakazu zapewnienia dla jednostki 1.MW - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%		+		Zaproponowany w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości nie mniejszej niż 25% został dostosowany do możliwości inwestycyjnych terenu i nie jest zasadna jego zmiana.
14.			wprowadzenie jednostki 1-2.MW, dla której ustalone zostaną inne niż dla 1.MW regulacje określające		+		Ustalone w projekcie planu przebiegi linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy

			<p>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> <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>				<p>wskazują na określony sposób kształtowania zabudowy. Przewidywana kompozycja budynków uwzględnia zarówno interesy właścicieli jak i ochronę nieruchomości sąsiednich.</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>	
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>		2.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	+		<p>Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki - wskaźnik intensywności zabudowy oraz wysokość zabudowy - zostały dostosowane do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna ich zmiana.</p>
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>			+		
17.			<p>Poprowadzenie 2.KDD do ul. Komisji Edukacji Narodowej. Nawiązanie do przebiegu pasa drogowego z Uchwały nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dn. 31.03.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Szerokiej w Wyszkanie.</p> <p>Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6 m od linii rozgraniczającej drogę</p>		2.KDD - teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową	+		<p>Przedłużenie drogi 2.KDD do ul. Komisji Edukacji Narodowej nie jest konieczne z punktu widzenia poprawności funkcjonowania systemu komunikacji drogowej w mieście. Ponadto budowa drogi publicznej i towarzyszących jej sieci uzbrojenia terenu byłaby znacznym a nieuzasadnionym wydatkiem dla gminy.</p>
18.			<p>korektę zapisu dotyczącego wysokości zabudowy:</p> <p>- dla terenu 5.MW - nie większa niż cztery kondygnacje naziemne oraz</p>	Obszar 6C	5.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	+		<p>Z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię terenu obniżenie wysokości dominanty nie ma uzasadnienia. Wskazane rozwiązania architektoniczne</p>

			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				nie koliduje z obecnym zagospodarowaniem okolicy.
19.			korektę zapisu dotyczącego wysokości zabudowy: - dla terenu 3.MW/U - nie większa niż dwie kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 10 m - brak możliwości realizacji dominanty	3.MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	+		Zaproponowany w projekcie planu wskaźnik wysokości zabudowy został dostosowany do możliwości inwestycyjnych w terenie i nie jest zasadna jego zmiana.

Załączniki:

- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Z-UP. BURMISTRZA  
*Aneta Kowalewska*  
 Aneta Kowalewska  
 Z-ca BURMISTRZA