

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla działek nr 998, 349, 348, 976 i 1000 położonych w miejscowości Skuszew oraz działki nr 170 i części działki nr 927/2 położonych w miejscowości Kamieńczyk.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) 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 teren położony jest we wschodniej części gminy Wyszaków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 39 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

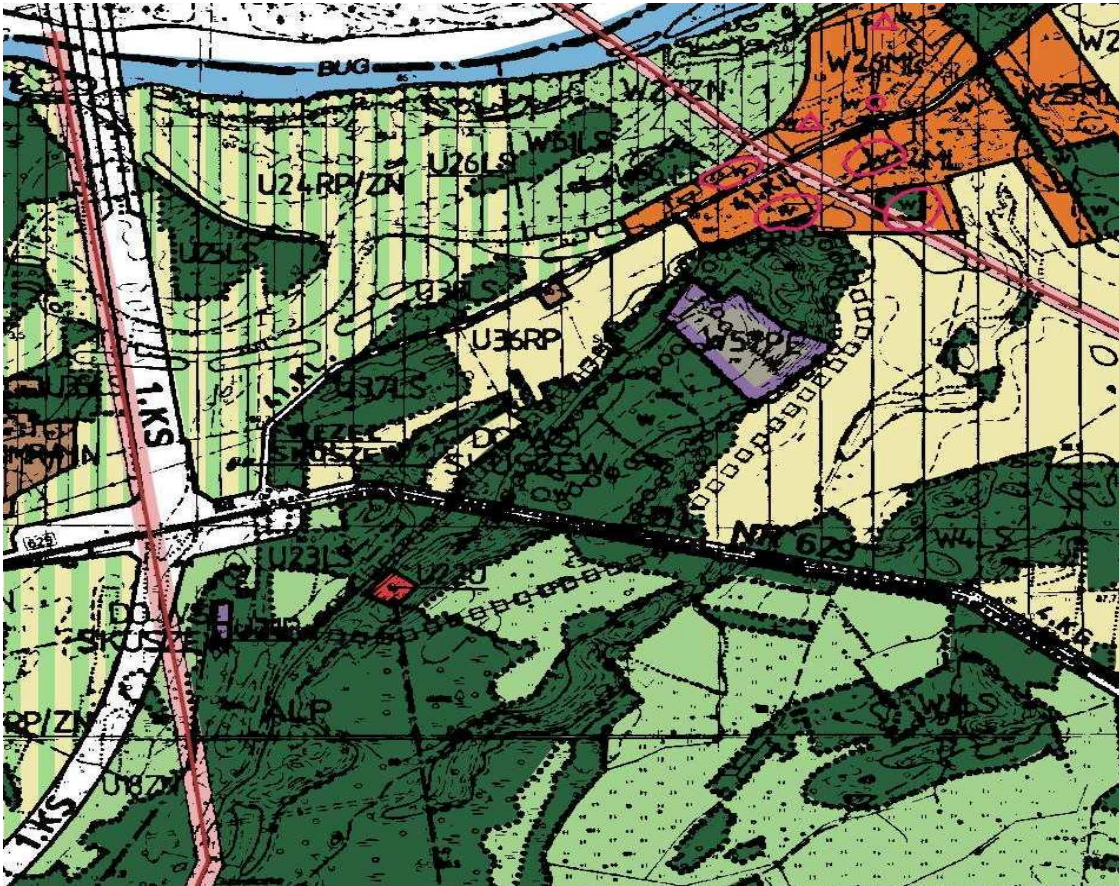
Obszar opracowania to teren górniczy prowadzonej działalności wydobywczej, na którym występuje teren przeznaczony pod eksploatację złóż, teren leśny, teren rolny oraz teren zieleni łąkowej, śródpolnej oraz dolin rzek.

Obszar objęty projektem planu wymaga przeznaczenia na cele nieleśne.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następującego planu miejscowego:

- zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszaków uchwalonych uchwałą nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 28.06.2001 opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Maz.Nr 171 z dnia 20.08.2000, poz. 2700



Jednostka planistyczna "U" Skuszew

§ 161. Dla jednostki planistycznej U plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową, zagrodową, jednorodzinną, usługi, przemysł, tereny upraw polowych i ogrodniczych, lasy.

§ 169. 1. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolami U4LS, U7LS, U15LS, U23LS, U25LS, U26LS, U29LS, U30LS, U33LS, U34LS, U35LS, U37LS, U38LS:

- 1) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.
2. Adaptację istniejących duktów leśnych, z możliwością modernizacji na ciągi pieszo - rowerowe.
3. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
4. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

§ 172. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem U36RP zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych

1. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Plan ustala adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej siedliskowej zgodnie z wymogami § 162.

Jednostka planistyczna "W" Kamieńczyk

§ 173. Dla jednostki planistycznej W plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową, zagrodową, jednorodzinną, letniskową usługi, tereny upraw polowych i ogrodniczych, lasy.

§ 185. 1. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W57PE plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację obiektów kubaturowych, placu postojowego dla urządzeń wydobywczych i pojazdów oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z wydobyciem powierzchniowym.

2. Obiekty kubaturowe, urządzenia i plac postojowy, o których mowa w ust. 1 powinny być lokalizowane poza granicą obszaru górniczego.

3. Ponadto plan ustala:

- 1) wydobywanie kopaliny tylko w granicach obszaru górniczego,
- 2) obowiązek eksploatacji złoża zgodnie z opracowanym: "Projektem zagospodarowania złoża Kamieńczyk" oraz planem ruchu, a także wg zasad mających na uwadze optymalny sposób wykorzystania udokumentowanych zasobów złoża, wymagań w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzkiego oraz technicznych możliwości wydobycia kopaliny,
- 3) wydobycie kruszyw naturalnych systemem odkrywkowym, pas ochronny dla terenów sąsiednich nie objętych wydobyciem o minimalnej szerokości 6m.

4. Po wyeksploatowaniu kruszyw naturalnych plan ustala:

3) rekultywację terenu poprzez wypełnianie:

- a) naturalnym odpadem będącym płonem utworu nadkładu,
- b) naturalnym odpadem budowlanym - piaskiem wykopany pod fundamenty obiektów kubaturowych,
- c) gruzem budowlanym.

§ 187. 1. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolami W1LS, W3LS, W4LS, W6LS, W7LS, W8LS, W18LS, W19LS, W28LS, W29LS, W43LS, W48LS, W51LS, W56LS, W58LS, W59LS, W61LS, W66LS:

1) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

2. Adaptację istniejących duktów leśnych, z możliwością modernizacji na ciągi pieszo - rowerowe.

3. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

4. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

§ 188. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolami W2ZN, W27ZN, W41ZN, W42ZN, W46ZN, W49ZN:

1. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.

2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie wyznaczenie nowego terenu pod eksploatację złóż. Obecnie obowiązujący plan przewiduje teren wydobycia w miejscu, który już został w pełni wyeksploatowany. Ponadto pozwoli stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

W świetle zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszaków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla działek nr 998, 349, 348, 976 i 1000 położonych w miejscowości Skuszew oraz działki nr 170 i części działki nr 927/2 położonych w miejscowości Kamieńczyk, są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszaków przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszakowie nr XVII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Wyszakowie nr XXI/149/2008 z dnia 27 marca 2008 roku.

Zaznaczyć należy, że w dniu 28 grudnia 2012 roku Rada Miejska w Wyszkowie podjęła uchwałę Nr XXXI/275/12 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków. Procedura sporządzania zmiany studium jest w chwili obecnej prowadzona zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla działek nr 998, 349, 348, 976 i 1000 położonych w miejscowości Skuszew oraz działki nr 170 i części działki nr 927/2 położonych w miejscowości Kamieńczyk będzie sporządzany na podstawie ustaleń nowo tworzonej zmiany studium i zatwierdzony po uchwaleniu przez Radę Gminy ww. zmiany studium.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla działek nr 998, 349, 348, 976 i 1000 położonych w miejscowości Skuszew oraz działki nr 170 i części działki nr 927/2 położonych w miejscowości Kamieńczyk będą zgodne z obowiązującym, na dzień uchwalania planu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszków.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Dla analizowanego terenu wpłynął wniosek o zmianę planu od firmy prowadzącej wydobywanie na przedmiotowym terenie.

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

Należy przystąpić do sporządzenia planu i wyznaczyć nowy teren na którym możliwe będzie prowadzenie wydobywania złóż.

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 1:10000 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, zieleń, 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. zieleń, 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 ponownie 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 gminy Wyszków dla działek nr 998, 349, 348, 976 i 1000 położonych w miejscowości Skuszew oraz działki nr 170 i części działki nr 927/2 położonych w miejscowości Kamieńczyk.