

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla ulicy Graficznej oraz części ulic Pułtuskiej i Leśnej

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 w centralnej części miasta Wyszków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 118 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany, w części to teren niezagospodarowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa usługowa, zabudowa usługowa z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela, teren przemysłu, baz, składów i usług, teren usług z dopuszczeniem działalności usługowej rzemieślniczej, teren urządzeń elektroenergetycznych – zakład energetyczny, teren ogrodów działkowych oraz teren usług komunikacyjnych.

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

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następującego planu miejscowego:

- zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszkowa uchwalone uchwałą Rady Miejskiej nr XIX/18/2000 z dnia 20.04.2000 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 58 z dnia 02.06.2000 roku, poz. 598)

§ 17. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela U/MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków usługowych i mieszkalnego dla właściciela zakładu.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z wykazem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

3. Usługi, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko, od wyniku których uzależnia się wykonanie budynku mieszkalnego dla właściciela.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej*
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych*

§ 29. 1. Plan wyznacza "Tereny usług i drobnej wytwórczości - U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zakładów usługowych i drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Usługi, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zieleni izolacyjnej.

5. Plan ustala zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

6. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 30. 1. Plan wyznacza "Tereny usług i usług rzemiosła - U/UR" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług oraz usług rzemiosła oraz drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Usługi, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
- 3) zieleni izolacyjnej.

5. Plan ustala zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

6. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 33. 1. Plan wyznacza "Tereny przemysłu, baz i składów - P,B,S" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zakładów produkcyjnych, baz i składów z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji obiektów przemysłu, baz i składów, mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień.

§ 34. 1. Plan wyznacza "Tereny przemysłu, baz, składów i usług - P,B,S,U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zakładów produkcyjnych, baz, składów i usług oraz drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji obiektów przemysłu, baz i składów, mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień,

§ 36. 1. Plan wyznacza "Tereny urządzeń elektroenergetycznych - EE" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych - zakład energetyczny, stacje transformatorowe z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień.

§ 40. 1. Plan wyznacza "Tereny usług komunikacyjnych - KS" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług komunikacyjnych - dworzec autobusowy PKS z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zieleni urządzonej.

§ 44. 1. Plan wyznacza "Tereny ogrodów działkowych - ZD" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ogrody działkowe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji pieszej
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 47. 1. Plan wyznacza "Tereny dróg" oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, dla których szczegółowe ustalenia określono w § 184 z podstawowym przeznaczeniem pod:

- a) Drogi ekspresowe - symbol KE
- b) Ulice główne - symbol KG

c) Ulice zbiorcze - symbol KZ

d) Ulice Lokalne - symbol KL

1) Podział ulic ze względu na funkcję w sieci drogowej tj. na drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).

2) W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleń osłonową, pod warunkiem nie utrudniania prawidłowej organizacji ruchu.

3) Realizacja (budowa, przebudowa, modernizacja) dróg krajowych i wojewódzkich jako inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych wymaga sporządzenia ocen oddziaływania na środowisko.

2. Plan wyznacza "Tereny kolejowe" oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi KK, dla których szczegółowe ustalenia określono w § 171 z podstawowym przeznaczeniem pod tory szlakowe i bocznicę kolejową.

3. Plan wyznacza "Teren ciągu pieszego" oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KP dla którego szczegółowe ustalenia określono w § 171

§ 89. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr1, do uchwały symbolem: B12KS:

1. adaptację modernizację, rozbudowę oraz budowę zespołów parkingowo - garażowych

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) Budynki garażowe nie mogą przekraczać wysokości 1 kondygnacji przy założeniu

a) Minimum nachylenia połaci dachu - 12°.

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

§ 160. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: F4U/MN, F5U/MN, F10U/MN, F12U/MN, F13U/MN, F14U/MN, F17U/MN, F31U/MN:

1. Plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem rozbudowy, modernizacji bądź wymiany.

2. Na w/w terenach plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.

3. Dla terenów nowej zabudowy określonej w ust. 1, plan ustala następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.

c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.

d) Minimalna szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:

– 25m dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.

4. Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

5. W stosunku do istniejącej i nowej zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:

- 1) Usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych
 - a) Maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja.
 - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
 - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
6. W stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) Maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje użytkowe (trzecia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe):
 - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
 - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
 - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
7. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
8. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) Budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia do 35m² powierzchni użytkowej.
 - 2) Garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
9. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
10. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

§ 161. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: F16U, F28U, F35U:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami F28U, F35U plan ustala adaptację, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy usługowej.
2. Teren jednostki F16U plan przeznacza na cele usług handlu, w tym targowiskowego.
3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy dla obiektów rozbudowywanych i nowych:
 - a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:
 - Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
 - Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.
6. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.
7. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
8. Dla jednostki F28U plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontu i modernizacji. Zakazuje się realizacji nowych.

§ 162. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: F29U,UR:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej i rzemieślniczej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy bez prawa realizacji i wydzielania pomieszczeń mieszkalnych (w tym obiektów kubaturowych).

2. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy.

1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu.

a) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala realizację wyłącznie usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych.

5. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

§ 164. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami F19P,B,S,U F27P,B,S,U:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów przemysłowych i pokrewnych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

4. Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.

5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:

a) Budynki o wysokości do 15m:

– Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.

– Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.

– Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

– Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

7. Dla terenów o których mowa w ustępie 1 plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem rozbudowy, modernizacji i remontu istniejących budynków.

§ 165. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami F9P,B,S, F20P,B,S, F22P,B,S, F24P,B,S, F30P,B,S:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów przemysłowych i pokrewnych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

2. Na terenach nie zainwestowanych użytkowanych obecnie rolniczo plan ustala:

1) Realizację nowej zabudowy przemysłowej z dopuszczeniem inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

2) *Zasady i warunki podziału nieruchomości:*

- a) *Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.*
- b) *Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.*
- c) *Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju inwestycji przy założeniu, że minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 0,5ha.*

3. *Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.*

4. *Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.*

5. *Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.*

6. *Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:*

a) *Budynki o wysokości do 15m:*

- *Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.*
- *Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.*
- *Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.*
- *Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.*

7. *Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.*

8. *Dla terenów o których mowa w ustępie 1 plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem rozbudowy, modernizacji i remontu istniejących budynków.*

§ 166. *Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem F26EE:*

1. *Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.*

2. *Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.*

3. *Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.*

4. *Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.*

5. *Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:*

a) *Budynki o wysokości do 15m:*

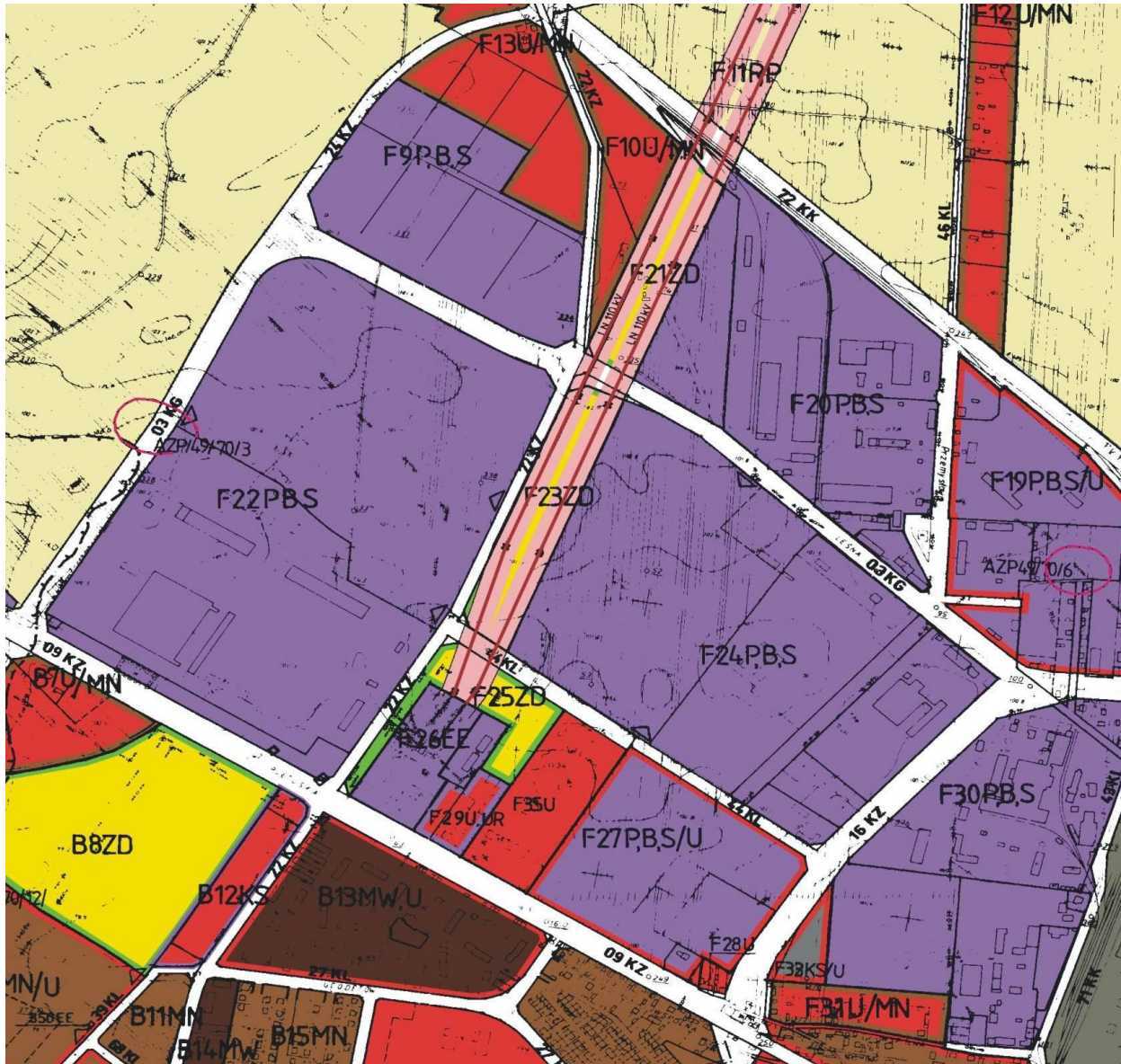
- *Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.*
- *Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.*
- *Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.*
- *Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.*

6. *Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.*

§ 167. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami F21ZD, F23ZD, F25ZD:

1. Adaptację istniejących ogrodów działkowych z możliwością modernizacji oraz rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych.

2. Realizację nowych budynków altanowych i gospodarczych w wielkościach zgodnie z przepisami prawa budowlanego.



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujący plan przewiduje na tym terenie zabudowę usługową, zabudowę usługową z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela, teren przemysłu, baz, składów i usług, teren usług z dopuszczeniem działalności usługowej rzemieślniczej, teren urządzeń elektroenergetycznych – zakład energetyczny, teren ogrodów działkowych oraz teren usług komunikacyjnych.

Nowy plan zagospodarowania pozwoli realizować na tym terenie zabudowę przemysłowo –usługową, usługowo- mieszkaniową. Ponadto pozwoli stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszkiw przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkiwie nr XVII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkiwie nr XXI/149/2008 z dnia 27 marca 2008 roku.

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. W obszarze objętym planem miejscowym znajduje się wyraźnie wyodrębniona zabudowa usługowo-mieszkaniowa, przemysłowo-produkcyjno-usługowa, teren ogrodów działkowych i teren obsługi technicznej miasta. Poniżej przedstawiono założenia dotyczące wskazanych terenów, zawarte w tekście studium:

symbolem U/M – *tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - tereny zabudowy usługowej, o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji (ośrodki publiczne i prywatne), kultury, turystyki i sportu, hotelarstwa, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą salony sprzedaży, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych oraz uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa.*

Dopuszcza się lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jednak na obszarze nie większym niż 40% powierzchni danej jednostki U/M.

Dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowej, której przebieg zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych 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 mniej niż 40 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,*
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 3 kondygnacje naziemne, czyli 12m,*
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.*

symbolem PU – tereny przemysłowo–produkcyjno–usługowe, 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 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 bocznicy kolejowej, której przebieg zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych 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 mniej niż 30 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższa niż 15m, 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 systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

symbolem PT – tereny związane z obsługą techniczną miasta, tereny infrastruktury technicznej – obiektów i urządzeń związanych z siecią energetyczną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną oraz gospodarki stałymi odpadami komunalnymi (recyklingu, utylizacji, składowania). Dopuszcza się obiekty związane z potrzebami technologicznymi, jednak nie więcej niż 30% przeznaczenia podstawowego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

W terenie PT we wsi Lucynów, w przypadku rezygnacji z budowy zakładu recyklingu i utylizacji odpadów, dopuszcza się zmianę na funkcję US – usługi sportu, rekreacji i turystyki, takich jak obiekty terenowe (ścieżki rowerowe, boiska, pole golfowe, mini zoo, ogród botaniczny), z uzupełniającą zabudową towarzyszącą, także usług gastronomii i handlu. Decyzja o lokalizacji zakładu recyklingu i utylizacji odpadów zapadnie w oparciu o szczegółowe badania i analizy w późniejszym terminie. Przy ustalaniu w planie miejscowym warunków nowego zagospodarowania, należy maksymalnie ograniczyć jego wpływ na środowisko.

Zabudowa w poszczególnych terenach może 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:

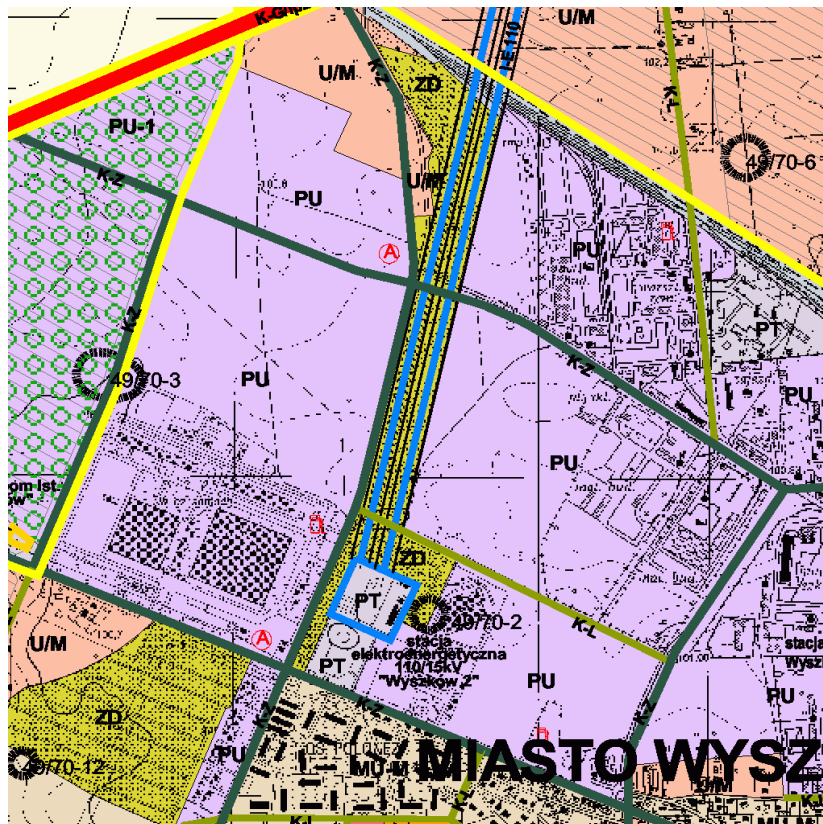
- przeznaczenie podstawowe terenu,

- 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 mniej niż 40%, w zależności od potrzeb technologicznych,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 10m lub w zależności od potrzeb technologicznych,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

symbolem ZD – tereny ogrodów działkowych - tereny obecnie zainwestowane i przeznaczone pod zagospodarowanie - ogrody działkowe. Dla każdego terenu na obszarach ZD wymagane jest wprowadzenie lub utrzymanie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach ustalenia dotyczącego:

- zakazu naruszania naturalnej rzeźby terenu,
- zakazu lokalizowania zabudowy trwale związanej z gruntem,
- zakazu przeznaczenia tych terenów na inne cele,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,
- zachowania funkcji zieleni ogólnodostępnej, służącej mieszkańcom gminy,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 70 %.

Zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione.



W świetle zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania planu miejscowego miasta Wyszkowa dla ulicy Graficznej oraz części ulic Pułtuskiej i Leśnej są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

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 określić warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej i zabudowy przemysłowo-produkcyjno-usługowej oraz stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący.

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 1:5000 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 ponowienie 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 ulicy Graficznej oraz części ulic Pułtuskiej i Leśnej, wnosząc o jego akceptację.