

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei.

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 Wyszkowa i przylega do ulic Tadeusza Kościuszki i Stefana Okrzei. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 6 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany, w części to teren niezagospodarowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, teren usług oświaty oraz teren usług sportu i rekreacji.

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

ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIAZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- 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) dla jednostki:

§ 58. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A1MN, A10MN, A11MN, A12MN, A17MN, A34MN, A38MN, A39MN, A40MN, A41MN, A51MN, A54MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.*
- 2) 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.*
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.*
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m*

- b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m
 - c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta); 9m (zabudowa łańcuchowa).
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy.
- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
 - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
 - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala 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.
 - 4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
 - 5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 30% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej z uwagi na istniejące podziały i małe powierzchnie działek
 - 6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej.
 - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
 - 7. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.
 - 8. W jednostce a17MN plan ustala adaptację istniejącej studni głębinowej.

§ 60. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A2MW, A6MW, A8MW, A16MW, A22MW, A31MW, A33MW, A44MW, A49MW:

- 1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.
- 2. W przypadku realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej oraz rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym (z wyłączeniem jednostki A49MW), które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
 - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
 - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
 - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
 - 3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów o wysokości zabudowy czterech kondygnacji + poddasze użytkowe przy założeniu realizacji mieszkań dwu poziomowych na ostatniej kondygnacji oraz dla jednostki A49MW zabudowę średniowysoką przy założeniu zasad kształtowania dachów określonych w ust. 2 pkt. 1
 - 4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
 - 5. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 63. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A7UO, A20UO, A21UO, A29UO, A30UO, A55UO, A57UO:

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji oraz budowy nowych obiektów kubaturowych.

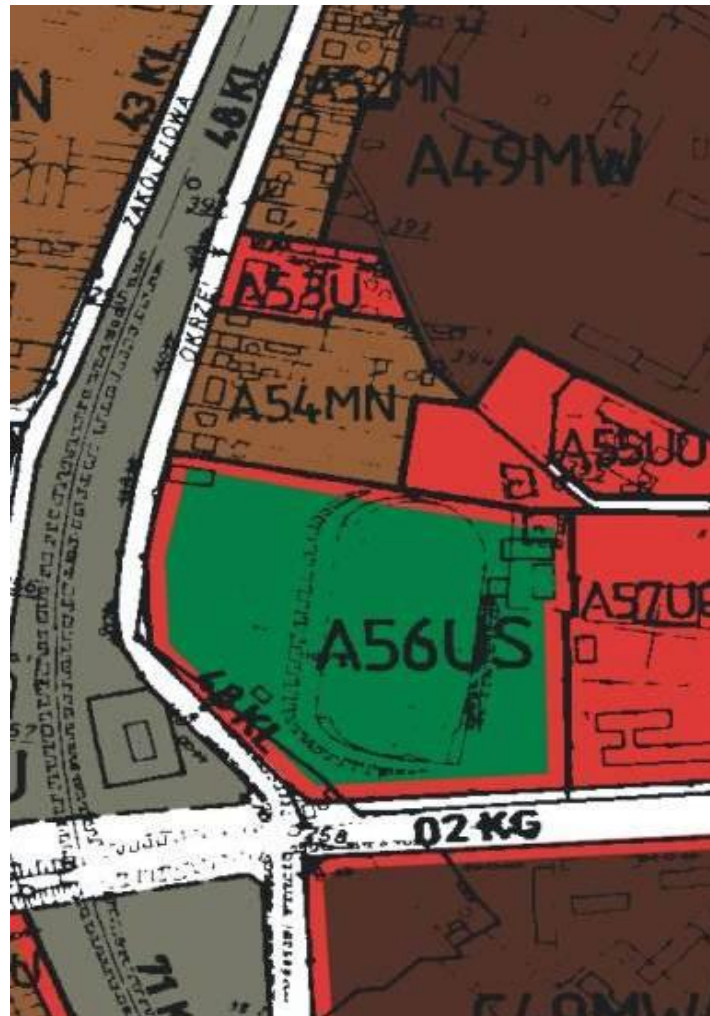
2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy bądź budowy nowych obiektów:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.
- 2) Maksimum nachylenia połaci dachu - 40°.
- 3) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- 4) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 5) Ogródzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

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

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące
- 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe
- 3) Place zabaw.



- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa uchwalonego uchwałą nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 21 lipca 2011r. opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz.Nr 179 z dnia 30.09.2011, poz. 5537 dla jednostek:

42. Karta terenu 42UO

Symbol terenu: 42UO		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny usług oświaty; przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się usługi towarzyszące i mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 2, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 50 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40 %, d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust.1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 20 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0 ^o do 90 ^o ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży– dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska, b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulicy dojazdowej 14KDD lub od drogi wewnętrznej 28KDW, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2;

46. Karta terenu 46US

Symbol terenu: 46US		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji, dopuszcza się usługi związane z obsługą korzystających z usług sportu i rekreacji;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt. 2, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 50 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30 %, d) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji, maksymalnie 15m; dla hali sportowej 18 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust.1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) teren leży w granicach obszaru służącego lokalizacji imprez masowych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	podziały dowolne;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży– dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska, b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego, c) teren leży w granicach obszaru służącego lokalizacji imprez masowych, obowiązują przepisy odrębne;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulicy lokalnej 07KDL lub od ulicy dojazdowej 14KDD; istniejący wjazd od ulicy 01KDZ uznaje się za zgodny z planem, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2;

70. Karta terenu **07 KDL**

Symbol terenu: 07 KDL		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: ulica klasy lokalnej; a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki przynajmniej jednostronny o szer. min. 2 m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: min. 14 m;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 14,

77. Karta terenu **14KDD-15KDD**

Symbol terenu: 14KDD, 15KDD		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: ulica klasy dojazdowej; a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szer. min. 2 m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować,
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;

6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 14,

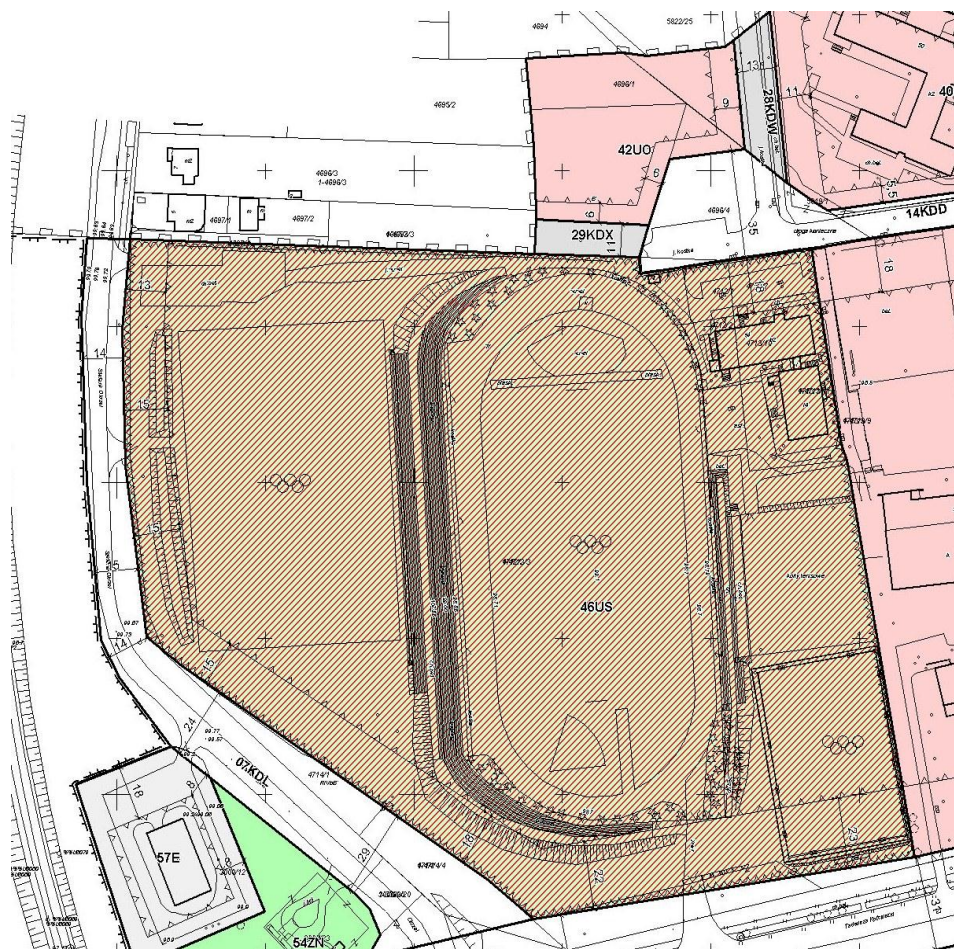
81. Karta terenu 27 KDW, 28KDW

Symbol terenu: 27 KDW, 28KDW		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna; a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szer. min. 2 m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 14,

82. Karta terenu 29 KDX

Symbol terenu: 29 KDX		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-jezdny; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2)	wymagania wynikające z	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących,

	<i>potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</i>	<i>których powierzchnia jest większa od 3600 cm²;</i>
3)	<i>zasady scalania i podziału nieruchomości:</i>	<i>podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;</i>
4)	<i>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</i>	<i>linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;</i>
5)	<i>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</i>	<i>nie występują obiekty chronione;</i>
6)	<i>tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:</i>	<i>cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</i>
7)	<i>zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:</i>	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 13;</i>
8)	<i>zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:</i>	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 14,</i>



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujące plany przewidują na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę wielorodzinną, usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji. Nowy plan zagospodarowania umożliwi na tym terenie realizować zabudowę wielorodzinną. 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 Wyszków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei, są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie nr XVII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie nr XXI/149/2008 z dnia 27 marca 2008 roku.

Zaznaczyć należy, że w dniu 28 grudnia 2012 roku Rada Miejska w Wyszkanie 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.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei 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 miasta Wyszkowa dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei będą zgodne z obowiązującym, na dzień uchwalania planu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszków.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Rada Miejska w Wyszkanie w dniu 28 grudnia 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXXI/273/12 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. Pułtuskiej, ul. Włociańskiej i ul. Żytniej. W przedmiotowym planie został wyznaczony nowy teren pod usługi sportu, turystyki i rekreacji. Dlatego należy przystąpić do sporządzenia planu i określić nowe przeznaczenie dla przedmiotowego terenu oraz wyznaczyć warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu dla zabudowy wielorodzinnej.

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 1:10000 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 miasta Wyszkowa dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei.