

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkańczych w Deskurowie i Ślubowie.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 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

Analizowane obszary rozproszone są na terenie gminy Wyszków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 73 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany, w części to teren niezagospodarowany i niezabudowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Ponadto występuje teren zabudowy usługowo-mieszkańczej, teren zabudowy usługowej, tereny usług komunikacyjnych, oraz zieleń krajobrazowo-ekologiczna, tereny rolne i lasy i zieleń leśna.

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

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków uchwalonych uchwałą nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28.06.2001r., opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Maz.Nr 171 z dnia 20.08.2001r., poz. 2700,

Przeznaczenie terenów

§ 22. 1. Plan wyznacza "Tereny usług komunikacyjnych - KS/U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług komunikacyjnych 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.*

§ 27. 1. Plan wyznacza "Tereny rolne - RP" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację upraw polowych i ogrodnich.

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

- 1) urządzeń komunikacji kołowej,*
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych.*

§ 31. 1. Plan wyznacza "Tereny leśne - LS" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleń leśną i zadrzewienia.

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

- 1) urzędzeń komunikacji pieszej i kołowej niezbędnej do gospodarowania gospodarką leśną,
- 2) urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 34. 1. Plan wyznacza "Tereny dróg - K" z podstawowym przeznaczeniem pod drogi i urządzenia związane z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) KS - projektowana droga ekspresowa "S"
- 2) KG - drogi główne "G"
- 3) KZ - drogi zbiorcze "Z"
- 4) KL - drogi lokalne "L"
- 5) KD - drogi dojazdowe "D"

dla których szczegółowe ustalenia określono w części D.

2. Plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalno - technicznych na klasy "S", "G", "Z", "L", "D" zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urzędzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni.

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

Jednostka planistyczna "N" Deskurów

§ 118. Dla jednostki planistycznej N plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową, zagrodową, jednorodziną, letniskową usługi, tereny upraw polowych i ogrodniczych, lasy.

§ 121. Plan ustala na terenie oznaczonym na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem N18KS/U realizację usług związanych z obsługą komunikacyjną.

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy

- 1) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu,
- 2) maksimum nachylenia połaci dachu - 35⁰,
- 3) zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

2. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

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

- 1) Budynki gospodarcze (socjalne, garaże) wolnostojące.
- 2) Obiekty związane z obsługą komunikacji kołowej.

§ 122. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolami N2LS, N7LS, N12LS, N16LS, N17LS, N19LS N22LS, N24LS, N28LS, N29LS, N30LS:

1. Dla terenów leśnych 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.

§ 125. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolami N10RP, N11RP, N15RP, N18RP, N25RP:

1. Plan ustala dla terenów rolnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.

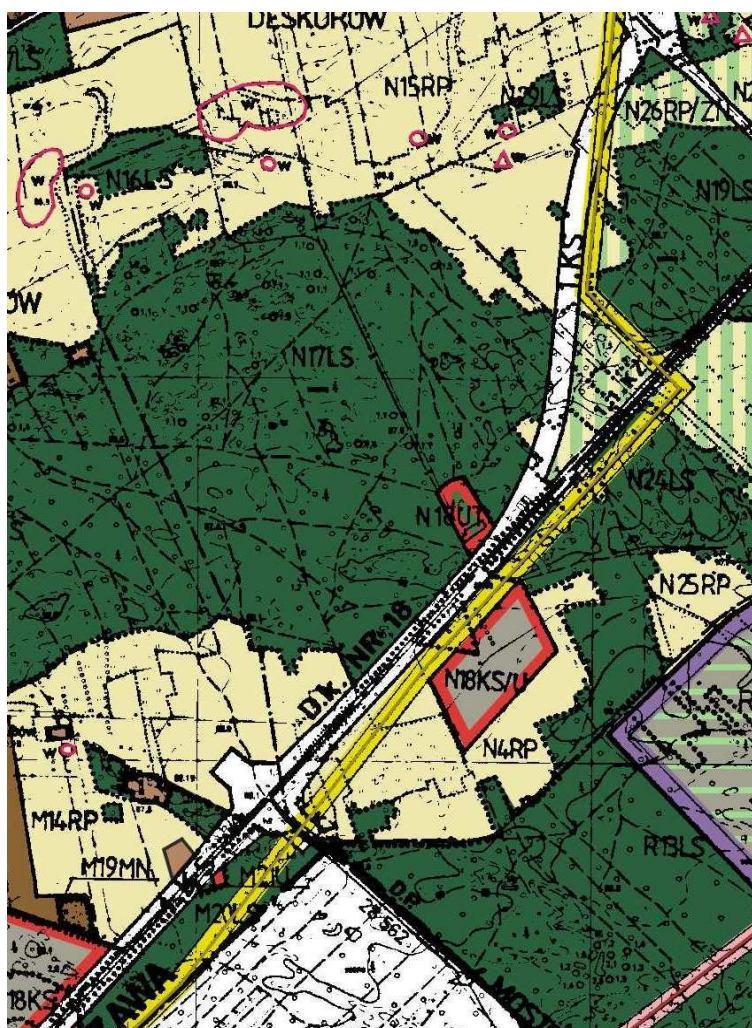
2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Plan ustala adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej siedliskowej zgodnie z wymogami § 119.

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 215. 1. Plan ustala dla poszczególnych klas dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KS, KG, KZ, KL, KD parametry funkcjonalno-techniczne:

Symbol na planie	Nazwa drogi odcinek	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (w metrach)	Przekrój drogi (ilość jezdni / ilość pasów ruchu)
1KS	projektowana obwodnica m. Wyszkowa w ciągu drogi krajowej nr 8 wraz z budową węzłów "Mostówka", "Lucynów", "Skuszew" i przeprawą mostową przez rzekę Bug, w granicach planu	s	90 - 110	2/2



- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszki dla miejscowości Ślubów uchwalonego uchwałą Nr XIII/73/11 Rady Miejskiej w Wyszki z dnia 21 lipca 2011 roku opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 224 z dnia 07.12.2011, poz. 6948 oraz uchwałą Nr XVII/111/11 Rady Miejskiej w Wyszki z dnia 17 listopada 2011 roku opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 224 z dnia 07.12.2011, poz. 6949,

§ 4.

5. Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

3) **tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (domy jedno- lub dwumieszkaniowe) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; tereny oznaczono symbolem **MNU**;

4) **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej** – tereny zabudowy usługowej z wykluczeniem usług uciążliwych, z dopuszczeniem mieszkań; tereny oznaczono symbolem **UM**;

5) **tereny zabudowy usługowej** - tereny zabudowy usługowej, obiektów wolnostojących lub lokali niemieszkalnych wbudowanych w inne objekty lub fragmenty lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła i usług bytowych, kultury i administracji (siedziby firm), nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², budynków zamieszkania zbiorowego; tereny oznaczono symbolem **U**;

8) **tereny zieleni i wód otwartych:**

a) **tereny lasów** – tereny oznaczono symbolem **ZL**,

b) **tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej** - np.: zadrzewienia i zakrzewienia, tereny podmokłe, zieleń na skarpach, drobne ciekі wraz z zielenią przywodną, zbiorniki wodne, otwarte tereny nadwodne. Istniejącą zabudowę i urządzenia uznaje się za zgodne z planem. Dopuszcza się urządzenie dojazdów. Tereny oznaczono symbolem **ZKE**,

c) **tereny wód powierzchniowych** – tereny oznaczono symbolem **WS**;

9) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przydrogowych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przydrogowej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych; w terenach komunikacji dopuszcza się objekty związane z obsługą ruchu m.in.: kioski uliczne, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe. Tereny oznaczono symbolami:

a) **KDS** – publiczne drogi ekspresowe,

b) **KDZ** – publiczne drogi zbiorcze,

c) **KDL** – publiczne drogi lokalne,

d) **KDD** – publiczne drogi dojazdowe,

e) **KDW** – drogi wewnętrzne,

f) **KDX** – dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Ustalenia szczegółowe sformułowane w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów:

16. Karta terenu 40MNU-47MNU

Symbol terenu: 40MNU,41MNU,42MNU,43MNU,44MNU,45MNU,46MNU,47MNU;		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust. 1, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50%, d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie do 10 m, wysokość zabudowy usługowej –do 2 kondygnacji maksymalnie do 12 m, wysokość zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami do 3 kondygnacji maksymalnie do 12m, e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-40 ⁰ , dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej, f) ustawienie budynków w stosunku do drogi (dla budynków mieszkalnych usytuowanych od strony drogi) - główna kalenica prostopadła do drogi z tolerancją odchylenia do 30 ⁰ , g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, h) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 2cm ² ;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) zastosowane ogrodzenia powinny umożliwiać swobodną migrację małych zwierząt, b) 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 mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska, b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych lub dróg wewnętrznych, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 pkt 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

17. Karta terenu 48UM-50UM

Symbol terenu: 48UM,49UM,50UM;		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej; przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust. 1, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 40%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40%, d) wysokość zabudowy usługowej– do 2 kondygnacji naziemnych, czyli maksymalnie 12 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje, czyli maksymalnie 10 m, dla zabudowy usługowej z częścią mieszkalną - 3 kondygnacje, czyli maksymalnie 12 m, e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-40 ⁰ , dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej, f) ustawienie budynków w stosunku do drogi (dla budynków mieszkalnych usytuowanych od strony drogi) - główna kalenica prostopadła do drogi z tolerancją odchylenia do 30 ⁰ , g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna –20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) zastosowane ogrodzenia powinny umożliwiać swobodną migrację małych zwierząt, b) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	fragment terenu 50UM leży w granicach stanowisk archeologicznych, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) fragment terenu 50UM leżą w granicach stanowisk archeologicznych - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od dróg zbiorczych, dojazdowych lub dróg wewnętrznych, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9

		<i>pkt 2;</i>
8)	<i>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</i>	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;</i>

19. Karta terenu 54U-56U

<i>Symbol terenu: 54U,55U,56U;</i>		
1)	<i>przeznaczenie terenu:</i>	Tereny zabudowy usługowej
2)	<i>zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i>	<p>a) <i>nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust. 1,</i></p> <p>b) <i>wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 40%,</i></p> <p>c) <i>wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40%,</i></p> <p>d) <i>wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji naziemnych, czyli maksymalnie 15m,</i></p> <p>e) <i>dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-40⁰, dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej,</i></p> <p>f) <i>ustawienie budynków w stosunku do drogi (dla budynków usytuowanych od strony drogi) - główna kalenica prostopadła do drogi z tolerancją odchylenia do 30⁰,</i></p> <p>g) <i>dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;</i></p>
3)	<i>zasady scalania i podziału nieruchomości:</i>	<p>a) <i>obowiązują ustalenia zawarte w § 6,</i></p> <p>b) <i>minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²,</i></p> <p>c) <i>szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25 m;</i></p>
4)	<i>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</i>	<p>a) <i>zastosowane ogrodzenia powinny umożliwiać swobodną migrację małych zwierząt,</i></p> <p>b) <i>linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;</i></p>
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>tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</i>
7)	<i>zasady obsługi w zakresie komunikacji:</i>	<p>a) <i>dojazd od dróg dojazdowych lub dróg wewnętrznych,</i></p> <p>b) <i>wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 pkt 2;</i></p>
8)	<i>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</i>	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;</i>

23. Karta terenu 71ZL–77ZL

Symbol terenu: 71ZL,72ZL,73ZL,74ZL,75ZL,76ZL,77ZL;		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny lasów
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, za wyjątkiem obiektów wymagających zmiany przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki– 2500 m ² ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	nie występują obiekty chronione;
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:	tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	dojazd od dróg lokalnych, dojazdowych lub dróg wewnętrznych lub od istniejących dróg polnych i leśnych;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

26. Karta terenu 84UM

Symbol terenu: 84UM		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej; przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust. 1, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 40%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40%, d) wysokość zabudowy usługowej– do 2 kondygnacji naziemnych, czyli maksymalnie 12 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 kondygnacje, czyli maksymalnie 10 m, dla zabudowy usługowej z częścią mieszkalną - 3 kondygnacje, czyli maksymalnie 12 m, e) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-40 ⁰ , dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej, f) ustawienie budynków w stosunku do drogi (dla budynków usytuowanych od strony drogi) - główna kalenica prostopadła do drogi z tolerancją odchylenia do 30 ⁰ , g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25 m;

4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) zastosowane ogrodzenia powinny umożliwiać swobodną migrację małych zwierząt, b) 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:	tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od drogi dojazdowej, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 pkt 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;

27. Karta terenu 85ZKE–104ZKE

Symbol terenu: 85ZKE,86ZKE,87ZKE,88ZKE,89ZKE,90ZKE,91ZKE,92ZKE,93ZKE,94ZKE,95ZKE,96ZKE,97ZKE,98ZKE,99ZKE,100ZKE,101ZKE,102ZKE,103ZKE,104ZKE;		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej. Istniejącą zabudowę na terenie 102ZKE uznaje się za zgodną z planem z zastrzeżeniem pkt 6, lit. c.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	nie występują obiekty chronione;
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) tereny 85ZKE, 86ZKE, 87ZKE, 88ZKE, 89ZKE, 90ZKE, 92ZKE, 96ZKE, 99ZKE znajdują się w granicach obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Nadbużańska” (PLH140011) oraz tereny 85ZKE, 86ZKE, 87ZKE, 88ZKE, 89ZKE, 90ZKE, 91ZKE, 92ZKE, 95ZKE, 96ZKE, 99ZKE, 102ZKE w granicach obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnego Bugu" (PLB140001)- stosuje się przepisy o ochronie przyrody, b) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego, c) tereny 82ZKE, 83ZKE, 84ZKE, 85ZKE, 86ZKE, 87ZKE, 88ZKE, 89ZKE, 90ZKE, 91ZKE, 92ZKE, 102ZKE leżą w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie 1%, stosuje się przepisy prawa wodnego;
7)	zasady obsługi w zakresie	dojazd od dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, dróg

	<i>komunikacji:</i>	<i>wewnętrznych lub od istniejących dróg polnych i leśnych;</i>
8)	<i>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</i>	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1;</i>

34. Karta terenu 6KDD-19KDD

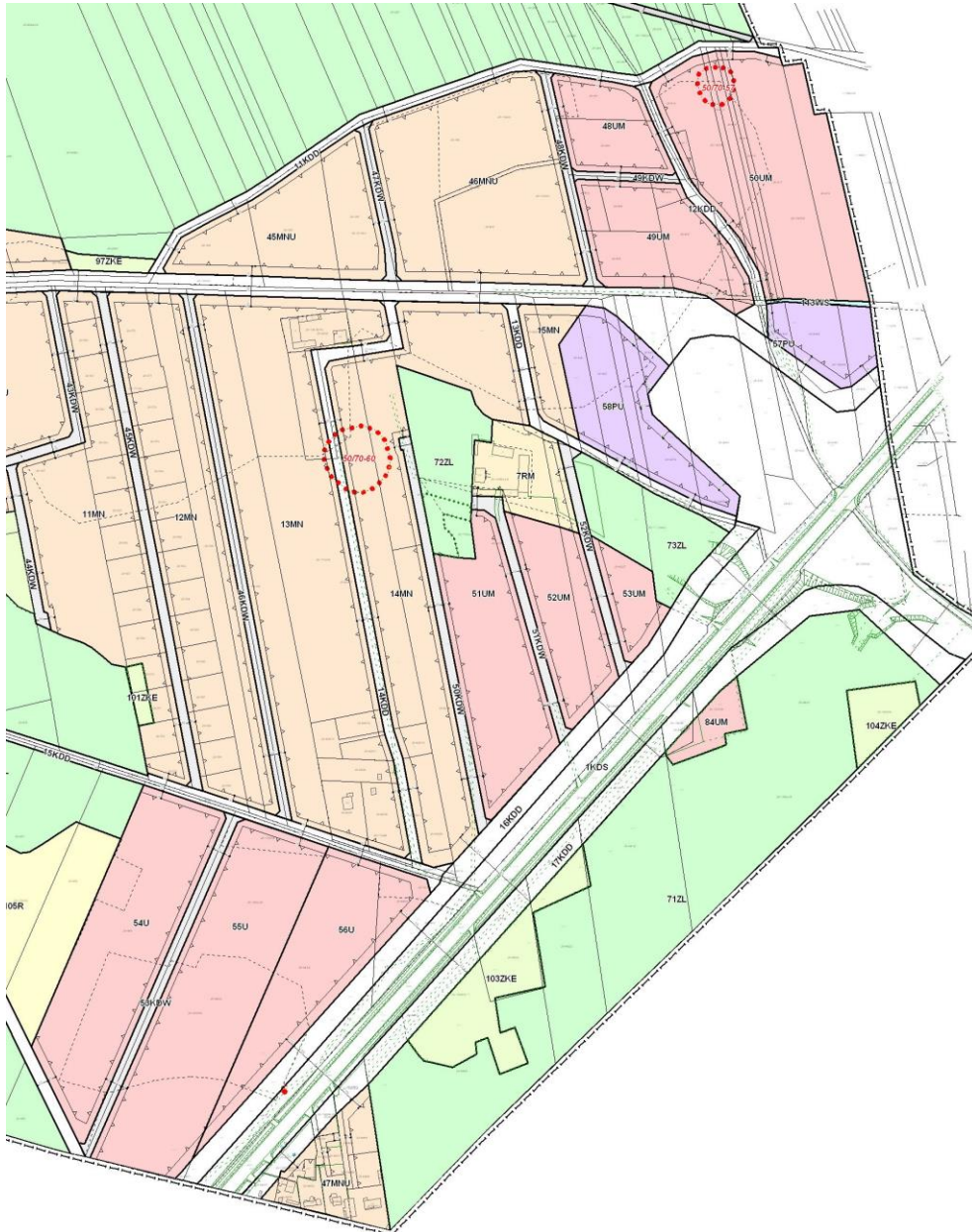
Symbol terenu: 6KDD,7KDD,8KDD,9KDD,10KDD,11KDD,12KDD,13KDD,14KDD,15KDD,16KDD,17KDD,18KDD,19KDD;		
1)	<i>przeznaczenie terenu:</i>	Droga dojazdowa, kategoria drogi: gminna. a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki przynajmniej jednostronne o szer. min. 2m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: min. 10m;
2)	<i>wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</i>	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 2 m ² ;
3)	<i>zasady scalania i podziału nieruchomości:</i>	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających teren drogi;
4)	<i>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</i>	nie występują obiekty chronione;
5)	<i>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</i>	fragmenty terenów 8KDD, 9KDD, 14KDD leżą w granicach stanowisk archeologicznych, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
6)	<i>tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:</i>	a) tereny 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 18KDD, 19KDD znajdują się w granicach obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnego Bugu" (PLB140001) oraz tereny 7KDD, 8KDD znajdują się w granicach obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Nadbużańska” (PLH140011) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody, b) tereny 6KDD, 7KDD oraz fragment terenu 8KDD leżą w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie 1%, stosuje się przepisy prawa wodnego, c) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego, c) fragmenty terenów 8KDD, 9KDD, 14KDD leżą w granicach stanowisk archeologicznych - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1;
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1 lit. b,

35. Karta terenu **20KDW-53KDW**

Symbol terenu: 20KDW,21KDW,22KDW,23KDW,24KDW,25KDW,26KDW,27KDW,28KDW,29KDW,30KDW,31KDW,32KDW,33KDW,34KDW,35KDW,36KDW,37KDW,38KDW,39KDW,40KDW,41KDW,42KDW,43KDW,44KDW,45KDW,46KDW,47KDW,48KDW,49KDW,50KDW,51KDW,52KDW,53KDW.		
1)	przeznaczenie terenu:	Droga wewnętrzna. a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki przynajmniej jednostronne o szer. min. 2m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: min. 10m;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 2 m ² ;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających teren drogi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	nie występują obiekty chronione;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	fragment terenu 38KDW leży w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	<p>a) tereny 20KDW-33KDW, 35KDW-41KDW, znajdują się w granicach obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnego Bugu" (PLB140001) oraz tereny 19KDW-32KDW, 35KDW znajdują się w granicach obszaru NATURA 2000 specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Nadbużańska” (PLH140011) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody,</p> <p>b) tereny 20KDW-32KDW, część terenu 33KDW, teren 35KDW leżą w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie 1%, stosuje się przepisy prawa wodnego,</p> <p>c) tereny leżą w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego,</p> <p>d) fragment terenu 38KDW leży w granicach stanowiska archeologicznego - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;;</p>
7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1;
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1 lit.b,



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujące plany przewidują na analizowanym terenie zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługowo – mieszkaniową. Ponadto występują tereny usług komunikacyjnych oraz zieleń krajobrazowo-ekologiczna, tereny rolne, lasy i zieleń leśna.

Nowy plan zagospodarowania pozwoli realizować na tym terenie zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową i usługowo - mieszkaniową. Ponadto pozwoli stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący. Dostosuje do obowiązujących przepisów prawa.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszaków przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszakowie nr XXVIII/280/16 z dnia 27 października 2016 r.

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, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, tereny usług komunikacyjnych, teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej, tereny rolne, lasy i zieleń leśna. Poniżej przedstawiono założenia jej dotyczące, zawarte w tekście studium:

symbolem MU-W - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej wiejskiej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług nieuciążliwych. Dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Tereny oznaczone symbolem MU-W oferują mieszkańcom podstawowe wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, sieci elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne).

Warunkiem realizacji nowego zagospodarowania w strefach oddziaływania dróg krajowych i wojewódzkich, jest określenie w planie miejscowym, a następnie realizacja odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych (w postaci pasa zieleni izolacyjnej, odpowiedniego ukształtowania terenu - wałów ziemnych, ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń).

Zabudowa w poszczególnych terenach powinna 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 mniejsza niż – 30%,*
- maksymalną wysokość zabudowy - 12 m,*
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów,*
- struktura, materiały wykonania projektowanych zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz ich usytuowanie nie może generować negatywnego wpływu na istniejące środowisko naturalne; dodatkowo należy przewidzieć sytuowanie obiektów zabezpieczających przed*

powodzą w jak najmniejszej odległości od istniejących zabudowań, tak aby zminimalizować ingerencję w środowisko.

W miejscach oznaczonych jako orientacyjne przebiegi migracji drobnej zwierzyny przez tereny ze wskazaniem pozostawienia wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w mpzp - wskazuje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% oraz wymóg realizacji otworów w cokole ogrodzeń, w celu umożliwienia migracji drobnej zwierzyny między ekosystemami.

symbolem U/M – *tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.*

Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jednak na obszarze nie większym niż 20% powierzchni danej jednostki U/M.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW 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 mniejsza niż – 20%,*
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,*
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.*

symbolem U – *tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej* – (w tym przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji (ośrodki publiczne i prywatne), kultury, turystyki i sportu, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą (biura), salony sprzedaży, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, parkingi.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Przed przystąpieniem do realizacji obiektów (w terenach objętych formą ochrony przyrody - Natura 2000), wymienionych w ramach terenu U, powinna być wykonana ocena oddziaływania na obszary Natura 2000. Realizacja tych obiektów jest możliwa w przypadku oceny stwierdzającej brak znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000.

Na etapie miejscowych planów obejmujących tereny położone w obszarach Natura 2000 należy zweryfikować rozmieszczenie wskazanych na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego siedlisk chronionych z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, z uwagi na to, iż niektóre typy siedlisk są nietrwale, zmienne i mogą zanikać.

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 mniejsza niż – 20%,
- maksymalną wysokość zabudowy - 15 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.

W strefach sanitarnych 50 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

symbolem PU – tereny zabudowy przemysłowo – produkcyjno – usługowej, 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 i 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 obiektów elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW 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 mniejsza niż – 10%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 18 m, 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 układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.

W obrębie terenów PU na rysunku studium wskazane zostały obszary gdzie dopuszczona została lokalizacja handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m² oraz teren gdzie dopuszcza się lokalizację usług recyklingu i utylizacji odpadów (komunalnych).

Dla wszystkich terenów PU w przypadku sąsiedztwa funkcji mieszkaniowej ustala się obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

Wprowadza się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w granicach administracyjnych miasta oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi.

W strefach sanitarnych 50 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Zasięgi terenów funkcjonalnych wskazanych w studium ustalono jako przybliżone i należy je uszczegóławiać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się wymiennosc funkcji mieszkaniowej na usługową i odwrotnie

symbolem R – **tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej** – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne, tereny małych cieków wodnych, ciągi powiązań przyrodniczych.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych powyżej 60 DJP¹. Na terenach tych dopuszcza się prowadzenie ciągów ponadlokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej oraz dróg określonych na rysunku studium. Dopuszcza się także obiekty niekubaturowe służące rekreacji i wypoczynkowi (np.: ziemne tory jazdy konnej, turystyka rowerowa i piesza) poza siedliskami chronionymi w ramach obszarów Natura 2000, oznaczonymi na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego i o ile ich oddziaływanie nie wpłynie znacząco negatywnie na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000).

Na etapie miejscowych planów obejmujących tereny położone w obszarach Natura 2000 należy zweryfikować rozmieszczenie wskazanych ww. siedlisk chronionych z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, z uwagi na to, iż niektóre typy siedlisk są nietrwałe, zmienne i mogą zanikać.

Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla rolnika czynnie działającego w rolnictwie. Siedlisko rolne lokalizować wyłącznie przy drodze publicznej z wykorzystaniem dostępnych sieci infrastruktury technicznej na gruntach rolnych poza glebami chronionymi klasy II i III. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w obrębie płatów siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmioty ochrony w ramach obszarów Natura 2000 występujących na obszarze objętym studium.

Możliwość zalesienia terenów oznaczonych symbolem R zostanie określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy terenu, w miejscach, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Zakaz zalesiania terenów R w obrębie płatów siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmioty ochrony w ramach obszarów Natura 2000 występujących na obszarze objętym studium, dla których zalesianie stanowi jedno z zagrożeń np. siedliska murawowe i łąkowe.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji rolnej oraz ochrona terenów rolnych przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną,
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- utrzymania istniejących łąk i pastwisk,
- podwyższenia poziomu wód gruntowych w dolinach rzek, nadmiernie odwodnionych w wyniku regulacji koryt i melioracji łąk,

¹ Współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, Dz. U. 2016, poz. 71).

- poprawienia wilgotności dolin rzek,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy, a szczególnie:

- lokalizowania budynków i urzędzeń służących wyłącznie rolnictwu,
- utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania dolin rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowo-pastwiskowej z lokalnymi skupiskami wysokiej zieleni łąkowej wraz z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej,
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu odprowadzania ścieków sanitarnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) w ilości, która nie pozwala na utrzymanie odpowiedniej (planowanej) klasy czystości wód poszczególnych odbiorników,
- zakazu realizacji obiektów kubaturowych oraz zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,
- zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,
- odtworzenie małej retencji poprzez budowę zbiornika małej retencji przy rzece Bug,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zabudowy z wyjątkiem urzędzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych w dolinach rzecznych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
 - niszczenie zadrzewień śródpolnych.

symbolami Ls – tereny lasów - tereny przeznaczone pod lasy, w tym tereny niezagospodarowane lub tereny rolne przeznaczone do zalesienia. Przeznaczenie podstawowe: prowadzenie gospodarki leśnej wraz z budynkami, uzbrojeniem terenu i pozostałymi urządzeniami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach. Na terenach leśnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Tereny leśne występują na obszarze całej gminy. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną. Lasy gminy Wyszków w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów (Puszcza Biała i Puszcza Kamieniecka)

zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

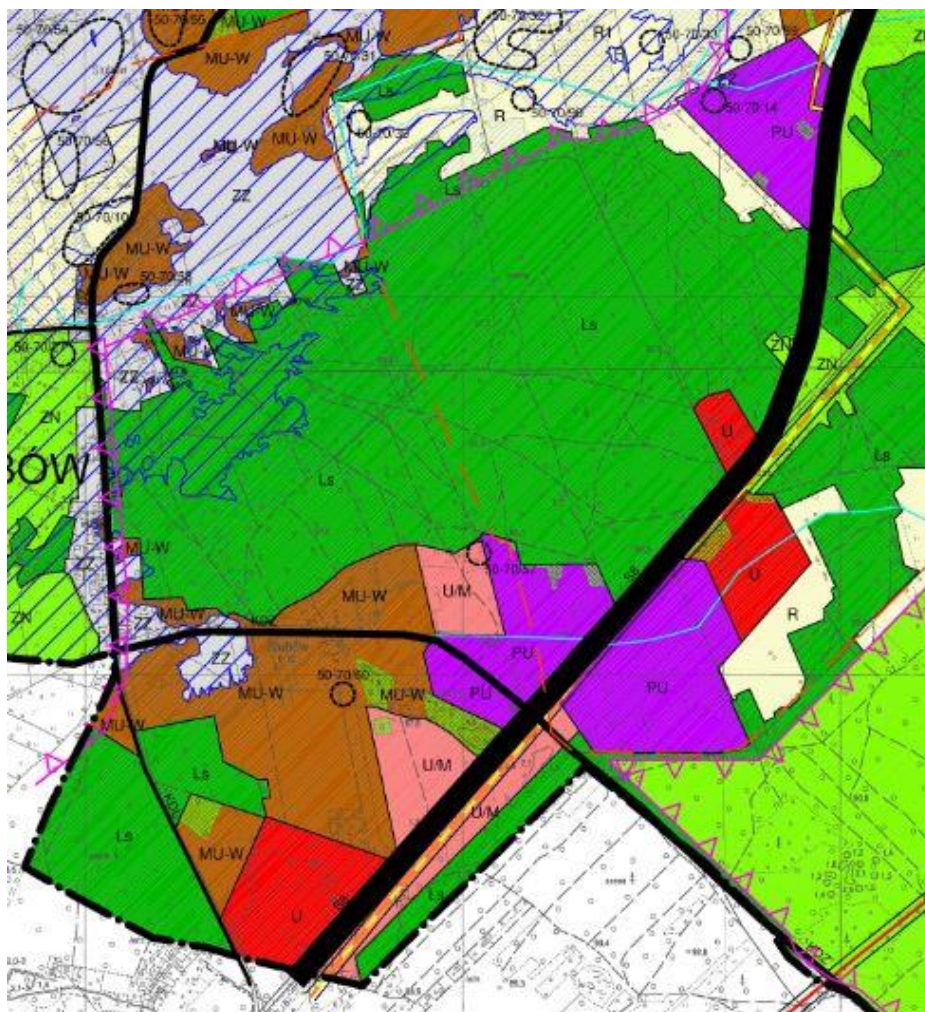
Dla obszaru lasów podlegających ochronie oznaczonych na rysunku studium symbolem Ls nadano funkcje zgodnie z Rysunkiem nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,*
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno - wypoczynkowych.*

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,*
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),*
- udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych położonych na terenach głównie w sąsiedztwie rzeki Bug oraz rejonu wsi Kamieńczyk i rzeki Liwiec dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,*
- wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i wysypiska śmieci o kierunku leśnym, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklawy w kompleksach leśnych.*



W świetle zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w Deskurowie i Ślubowie są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Do chwili obecnej wpłynęły wnioski o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Większość wniosków dotyczyła m.in. zmiany przeznaczenia pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, przemysłowo - produkcyjno - usługową wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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 1:2000 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, zieleni, 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. zieleni, 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 gminy Wyszków dla wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w Deskurowie i Ślubowie.