

UCHWAŁA NR III/31/18
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), Rada Miejska w Wyszkanie uchwala, co następuje:

§ 1.

Przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej, którego granice wyznaczają granice geodezyjne działek nr 1180/1, 1180/2 położonych w Wyszkanie.

§ 2.

Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice terenu objętego planem.

§ 3.

Zakres ustaleń planu obejmować będzie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

§ 4.

Plan sporządzony będzie w skali 1:1000.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

X. 100/1
500/1
1000/1

WYKAZ TERENÓW
DZ. 100/1, 1010

Załącznik graficzny do UCHWAŁY
NR III/31/18
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia 28 grudnia 2018 r.
- granice terenu objętego planem



ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945) 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 obszar położony jest w północnej części miasta Wyszkowa. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 5,38 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania stanowi teren obiektów i urządzeń energetyki cieplnej. Ponadto występuje teren zabudowy usługowej.

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

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru ul. Sosnowej uchwalonego uchwałą Nr XXII/179/12 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 26 kwietnia 2012 roku, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Maz. w dniu 20 czerwca 2012r., poz. 4869,

§4. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 3) *tereny zabudowy usługowej – zabudowa usługowa, w której prowadzona jest działalność w zakresie: usług logistycznych, spedycyjnych, administracji, usług handlu hurtowego, z wykluczeniem usług uciążliwych; tereny oznaczono symbolem U;*
- 8) *teren obiektów i urządzeń energetyki cieplnej – teren oznaczono symbolem PT;*

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U ustala się:

- 1) *przeznaczenie – zabudowa usługowa;*
- 2) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:*
 - a) *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;*
 - b) *udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;*
 - c) *wysokość zabudowy do 10 m, przy czym maximum 2 kondygnacje;*
 - d) *dachy płaskie;*

- d) dla terenu 12U nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie lokalizacji nowych budynków, nie obejmuje rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, dla których należy stosować odległości od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) w terenach 9U, 10U, 11U utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy i remontu, jeżeli będą spełnione poniższe parametry:
 - istniejąca powierzchnia zabudowy może być zwiększona do 10% jej dotychczasowej powierzchni,
 - dachy wielospadowe,
 - f) w terenach 13U i 15U utrzymanie istniejących gabarytów budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez możliwości rozbudowy, nadbudowy;
 - g) dla terenów 8U, 9U, 10U, 11U nakazuje się realizację nasadzeń zieleni izolacyjnej wyznaczonych na rysunku planu,
 - h) dla terenu 8U, który znajduje się w zasięgu strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych – pas o szerokości 35,0 m od rzutu pionowego osi napowietrznej linii 110 kV (17,5 m po obu stronach od osi linii):
 - zakazuje się lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej;
 - dopuszcza się skracanie wysokości lub usunięcie drzew i krzewów znajdujących się pod napowietrzną linią elektroenergetyczną;
- 9) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego dopuszcza się zwiększenie minimalnej powierzchni szyldu reklamowego na budynku do 1 m²,
- §24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IPT** ustala się:
- 1) przeznaczenie – obiekty i urządzenia energetyki cieplnej,
 - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) wysokość zabudowy do 15 m;
 - d) wysokość określona w lit. c nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych
 - e) dachy płaskie,
 - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej należy stosować powyższe ustalenia lit. a, b, c, d, e odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy i remontu);
 - 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 30,0 m;
 - c) kąt położenia nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°;
 - 4) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 4,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej);
 - 5) w zakresie określenia linii zabudowy nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej obsługa terenu z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
 - 7) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych minimum 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, w tym minimum 4% wszystkich miejsc postojowych, jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum 1 miejsce postojowe;
 - 8) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujący plan przewiduje na analizowanym terenie obiekty i urządzenia energetyki ciepłej. Ponadto występuje teren zabudowy usługowej.

Nowy plan zagospodarowania umożliwi na tym terenie zwiększyć wysokość zabudowy. Dostosuje do obowiązujących przepisów prawa.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

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

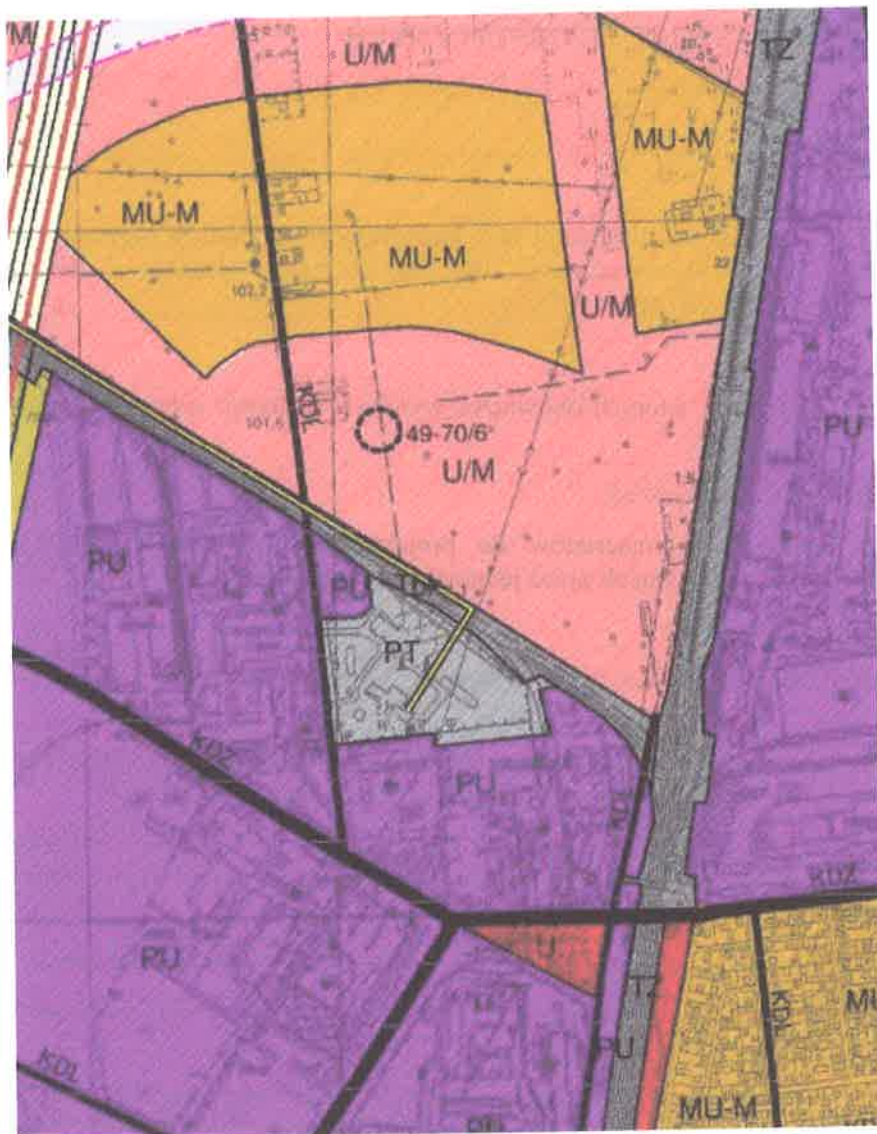
W Studium zakres przekształceń i perspektywicznych kierunków zmian w strukturze przestrzennej, wynikających z istniejących uwarunkowań przestrzenno-gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych gminy oraz zamierzeń rządowych i instytucji działających na obszarze gminy, powiatu wyszkowskiego i województwa mazowieckiego, sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych. Poniżej przedstawiono założenia jej dotyczące, zawarte w tekście studium:

12) 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.*



VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w związku ze swoimi planami inwestycyjnymi, złożyło wniosek o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Należy przystąpić do sporządzenia planu i określić warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu.

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.**

- 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 działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej.

BURMISTRZ

Grzegorz Nowosielski