

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuskiej, Wąskiej, Tadeusza Kościuszki oraz terenu położonego pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

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 środkowej części miasta Wyszków i obejmuje obszar położony pomiędzy ulicami: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuską, Wąską, Tadeusza Kościuszki oraz teren położony pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 7 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany. Od kilku lat powoli zapełniany jest nową zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami w parterach oraz usługową. Duża część terenu jest niezabudowana.

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

I. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następującego planu:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa uchwalony uchwałą nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 lipca 2011r. opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz.Nr 179 z dnia 30.09.2011, poz. 5537



Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla terenów

§ 5.

Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Wyklucza się obiekty hotelarskie, stacje paliw, warsztaty samochodowe, blacharskie i lakiernicze. Tereny oznaczono symbolem **MWU**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tereny oznaczono symbolem **MU**;
- 3) **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej** – tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług uciążliwych z dopuszczeniem mieszkań na wyższych kondygnacjach (poza parterem), tereny oznaczono symbolem **UM**;
- 4) **tereny infrastruktury technicznej** – tereny oznaczono symbolem **E** – elektroenergetyka,
- 5) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych

dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych; w terenach komunikacji dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu m.in.: kioski uliczne, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe. Tereny oznaczono symbolami:

- a) **KDG** - publiczne ulice główne,
- b) **KDZ** - publiczne ulice zbiorcze,
- c) **KDL** - publiczne ulice lokalne,
- d) **KDD** - publiczne ulice dojazdowe,
- e) **KDW** - drogi wewnętrzne,
- f) **KDX** - ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze,
- g) **KXX** - place piesze.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów elementarnych:

1. Karta terenu 01MWU

Symbol terenu: 01MWU		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej w parterze budynku;
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 – 8 kondygnacji, maksymalnie 25 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust. 1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ;
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° do 90°;
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 mieszkaniową – 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 lokalnej 17KDL lub 19KDD, istniejący dojazd od ulicy 02KDZ (przez teren 43KDX) 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;

5. Karta terenu 05U

Symbol terenu: 05U		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się mieszkania związane z prowadzoną działalnością; dopuszcza się zabudowę szeregową;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 80%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20 %, d) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, maksymalnie 12m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust. 1 pkt 1 lit c,

		f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ; h) zakaz sytuowania ogrodzeń od strony ulicy 01KDG; i) dojazd zaplecza od strony ulicy 20KDD;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 300 m ² ; c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 10 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować; b) obowiązuje zabudowa o harmonijnym charakterze;
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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulic: dojazdowej 20KDD lub lokalnej 11KDL; istniejące wjazdy od ulicy głównej 01KDG uznaje się za zgodne 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;

6. Karta terenu 06UM

Symbol terenu: 06UM		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 80 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 10 %, d) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, maksymalnie 15 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust. 1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) zakaz sytuowania ogrodzeń od strony ulicy 01KDG; h) dojazd zaplecza od strony ulic dojazdowych : 21KDD i 20 KDD;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 350 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°, e) działki nr 4832/2 i 4834 bez możliwości podziału wewnątrz terenu 06UM;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować; b) obowiązuje zabudowa o harmonijnym charakterze;
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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulic: dojazdowych 20KDD lub 21KDD, istniejące wjazdy od ulic 01KDG i 02KDG uznaje się za zgodne 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;

19. Karta terenu 19MWU

Symbol terenu: 19MWU		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej;

2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 80 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 10 %, d) wysokość zabudowy – 5 kondygnacji, maksymalnie 18 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust.1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) zakaz sytuowania ogrodzeń; h) dojazd zapleczerwony od strony ulicy 21KDD;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 160 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
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 mieszkaniową – 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 ulic dojazdowych 20KDD lub 21KDD, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

20. Karta terenu 20MWU

Symbol terenu: 20MWU		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej ;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt. 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 80 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 10 %, d) wysokość zabudowy – 6 kondygnacji, maksymalnie 21 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust. 1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) zakaz sytuowania ogrodzeń; h) dojazd zapleczerwony od strony ciągu pieszo- jezdni 43KDX;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 160 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulic dojazdowych 20KDD lub ciągu pieszo-jezdni 43KDX, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

21. Karta terenu 21MWU

Symbol terenu: 21MWU		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej w parterze budynku;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt. 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 80 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 10 %, d) wysokość zabudowy – 6 kondygnacji, maksymalnie 21 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust.1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) dojazd zaplecza od strony ulicy 19KDD;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 160 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulic dojazdowych 19KDD lub 20KDD, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

22. Karta terenu 22UM

Symbol terenu: 22UM		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 2, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 70 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20 %, d) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji, maksymalnie 15 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust.1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; i) dojazd zaplecza od strony ulicy 17KDD;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 160 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulic: lokalnych 11KDL lub 17KDL lub dojazdowej 19KDD i ciągu pieszo jednego 45 KDX b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2;

45. Karta terenu 45UM

Symbol terenu: 45UM		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 3 pkt. 2, 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 90 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 5 %, d) wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji, maksymalnie 15 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 – 350 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulicy lokalnej 17KDL lub ulicy dojazdowej 18KDD lub ciągów; istniejące wjazdy od ulic zbiorczych 02KDZ oraz 04KDZ uznaje się za zgodne 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;

61. Karta terenu 62MU

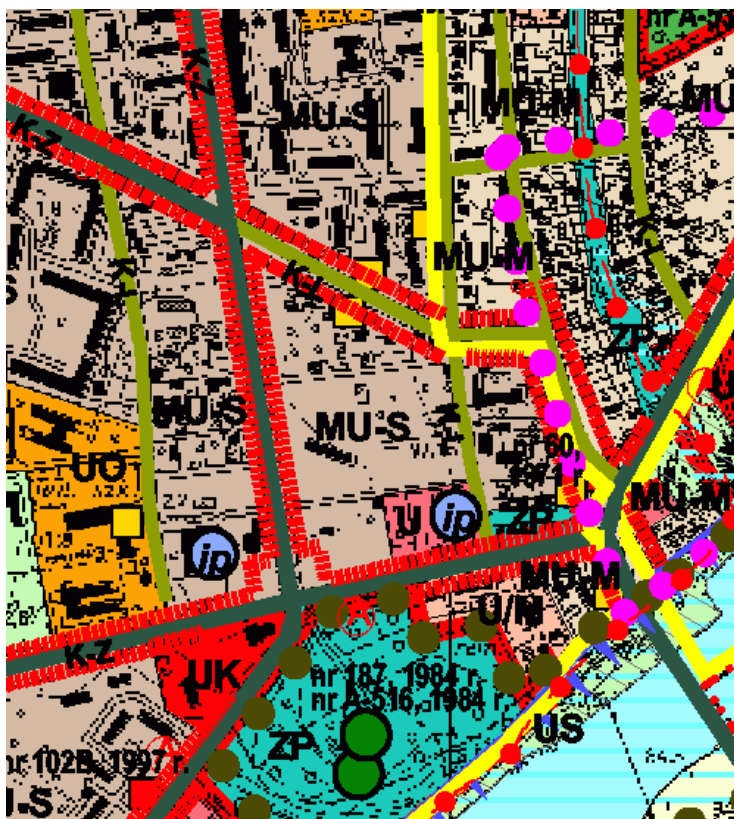
Symbol terenu: 62MU		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 2, 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 50 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30 %, d) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, 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 – 350 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulicy lokalnej 11KDL lub ulic dojazdowych 19KDD lub 20KDD, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu w celu uporządkowania centrum Wyszkowa. Obecnie obowiązujące plany posiadają szereg wad i niedociągnięć wynikających w znacznej mierze z odmiennych zapisów ustawy

o zagospodarowaniu przestrzeni z 1994 roku, innych wytycznych projektowych oraz oczekiwań inwestorów.

II. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW



Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszki przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszki nr XVII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Wyszki 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 kilka charakterystycznych terenów o różnych zasadach i sposobach zagospodarowania. Poniżej przedstawiono główne założenia ich dotyczące, zawarte w tekście studium:

Symbol MU-S - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zwartych pierzejach ulic, z usługami w kondygnacjach przyziemnych budynków, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług towarzyszących, służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takich jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m²), ochrona zdrowia i opieka społeczna, edukacja (ośrodki publiczne i prywatne), kultura, turystyka i sport, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, punkty obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych (wbudowane,

o znaczeniu lokalnym). Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną, na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zalecane kształtowanie zabudowy odtwarzające układ urbanistyczny charakterystyczny dla miasta, z placami, poszerzeniami, zwartą pierzeją ulicy, podcieniami i usługami w kondygnacjach przyziemnych.

Tereny oznaczone symbolem MU-S oferują mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne) i komunikacyjną.

Zaleca się, aby na każde 10000m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, pozostawić 100m² ogólnodostępnych (publicznych) terenów zieleni parkowej, urządzonej, niezależnie od stanu władania tego terenu. Może to być teren wliczony w powierzchnię biologicznie czynną nowej inwestycji.

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, komunikacyjne),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, a dla zabudowy mieszkaniowej – 40% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji naziemnych, czyli do 18m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów :
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m.p./1 lokal mieszkalny
 - dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m² p.uż.,
 - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m² p.uż.,
 - dla targowisk - 35 m.p./1000 m² p.targowej lub 1,5 m.p./stoisko,
 - dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
 - dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych,
 - dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla obiektów sportowych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 m.p./1000 m² p.uż.; pozostałych - 2 m.p./gabinet,
 - dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
 - dla banków - 40 m.p./1000 m² p.uż.,
 - dla kościołów - 10 m.p./1000 mieszkańców,
 - dla cmentarzy - 7 m.p./ha.

symbol U – tereny zabudowy usługowej, 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.

Na terenach leśnych i zadrzewionych ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu i minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - 70 %.

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 15m,*
- *wymagania związane z parkowaniem pojazdów :*
 - *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom,*
 - *dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m.p./1 lokal mieszkalny*
 - *dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m² p.uż.,*
 - *dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,*
 - *dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m² p.uż.,*
 - *dla targowisk - 35 m.p./1000 m² p.targowej lub 1,5 m.p./stoisko,*
 - *dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych,*
 - *dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych,*
 - *dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,*
 - *dla obiektów sportowych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,*
 - *dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 m.p./1000 m² p.uż.; pozostałych - 2 m.p./gabinet,*
 - *dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,*
 - *dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,*
 - *dla banków - 40 m.p./1000 m² p.uż.,*
 - *dla kościołów - 10 m.p./1000 mieszkańców,*
 - *dla cmentarzy - 7 m.p./ha.*

W świetle zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuskiej, Wąskiej, Tadeusza Kościuszki oraz terenu położonego pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Do chwili obecnej wpłynęło kilkanaście wniosków o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Większość wniosków dotyczyła m.in. dopuszczenia w ścisłym centrum funkcji mieszkaniowej, podziału obszarów funkcjonalnych planu na kilka zadań inwestycyjnych.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych zmian ze studium oraz składanych wniosków o zmianę planu, 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 centrum Wyszkowa.

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 kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuskiej, Wąskiej, Tadeusza Kościuszki oraz terenu położonego pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II, wnosząc o jego akceptację.