

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu zieleni nieurządzonej położonego przy ulicy Jana Matejki, dla działek nr 3558/1, 5628 położonych przy ulicy Pułtuskiej oraz dla działek nr 3434, 3001/3, 3478/1, 3478/4 położonych przy ulicy I Armii Wojska Polskiego.

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 w różnych częściach miasta Wyszkowa. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 1,71 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany, w części to teren niezagospodarowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa usługowa, teren zieleni miejskiej parkowej, teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej.

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 „Centrum” Wyszkowa uchwalonego 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**

§ 5.

Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

4) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług uciążliwych z dopuszczeniem mieszkań na wyższych kondygnacjach (poza parterem), tereny oznaczono symbolem **UM**;

14) 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.

26. Karta terenu **26UM**

Symbol terenu: 26UM		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
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 90 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 10 %, 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; h) zakaz sytuowania ogrodzeń od strony ulicy zbiorczej 04KDZ; i) dojazd zaplecza od strony ciągu pieszo-jezdnego 33 KDX
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 200 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0 ⁰ do 90 ⁰ ;
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 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 ciągu pieszo-jezdnego 33KDX, dopuszcza się od ulicy zbiorczej 04KDZ, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

84. Karta terenu **31KDX–43KDX**

Symbol terenu: 31KDX, 32KDX, 33KDX, 34KDX, 35KDX, 36KDX, 37KDX, 38KDX, 39KDX, 40KDX, 41KDX, 42KDX, 43KDX		
1)	przeznaczenie terenu:	<i>przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny; dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</i>
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	<i>zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 3600 cm²;</i>
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	<i>podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;</i>
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	<i>linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;</i>
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	<i>nie występują obiekty chronione;</i>
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	<i>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;</i>
7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	<i>a) obowiązują ustalenia zawarte w § 13, b) dojazd do terenu 39.KDX od ulicy 11.KDL;</i>
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 14,</i>



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

§ 10. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) Wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) Budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,
- 3) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 15. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych.

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

- 1) lokali usługowych wolnostojących przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

§ 46. 1. Plan wyznacza "Tereny zieleni niskiej - ZN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielen niską - zielen lęgowa, śródpolna

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

- 1) Urządzeń komunikacji pieszej - ścieżki rowerowe i piesze.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych.

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

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

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

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:

- a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
- b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m
- c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta); 9m (zabudowa łańcuchowa).

5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy.

1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:

- a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
- b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
- c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

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

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 30% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej z uwagi na istniejące podziały i małe powierzchnie działek

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

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

7. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

8. W jednostce a17MN plan ustala adaptację istniejącej studni głębinowej.

§ 59. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A3MN/U, A5MN/U, **A25MN/U**, A58MN/U:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę, uzupełnienie oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej oraz usługowej.

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

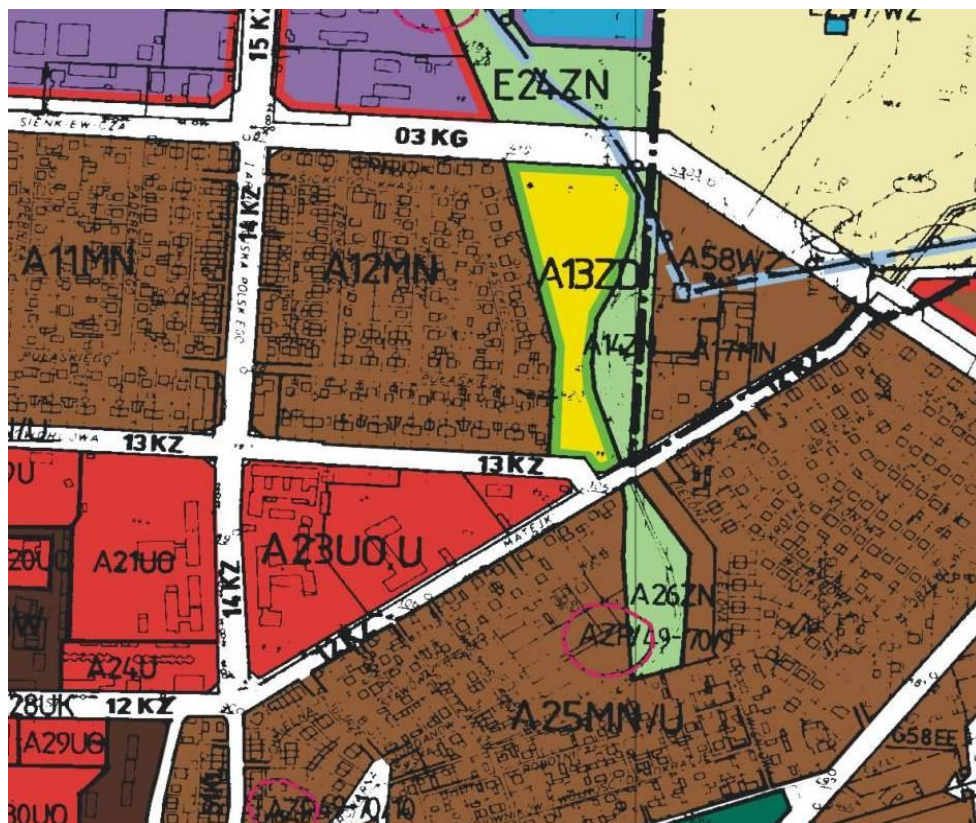
1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:

- a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°.
- b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- c) Stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja
 - 1) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala 18°
 - 2) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 30% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej.
 - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
7. Plan dopuszcza realizację usług przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 73. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami A 14ZN i A26ZN:

1. Zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych
2. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.
3. Dopuszcza się realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujące plany przewidują na analizowanym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem działalności usługowej, zabudowę usługowo – mieszkaniową. Ponadto występuje teren zieleni łęgowej, śródpolnej oraz dolin rzek oraz teren komunikacji.

Nowy plan zagospodarowania umożliwi na tym terenie realizować zabudowę usługowo-mieszkaniową, usługową, zieleni urządzonej i plac zabaw. 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. W obszarze objętym planem miejscowym znajduje się wyraźnie wyodrębniona zabudowa usługowo-mieszkaniowa i mieszkaniowa. Poniżej przedstawiono założenia jej dotyczące, zawarte w tekście studium:

- 1) **symbolem MU-M** - *terenry zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej - terenry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług nieuciążliwych. Zaleca się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.*

Tereny oznaczone symbolem MU-M oferują mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne). Zalecane kształtowanie zabudowy w układzie urbanistycznym charakterystycznym dla miasta, z placami, poszerzeniami, linią pierzei ulicy i usługami w kondygnacjach przyziemnych.

Zaleca się, aby na każde przynajmniej 10000 m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, pozostawić 100 m² 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 – 20%,*
- maksymalną wysokość zabudowy - zabudowa wielorodzinna - 27 m, pozostałe typy 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.
- dla terenów MU-M sąsiadujących z kościołem parafialnym w Wyszku wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do max. 12 m a także konieczność wykonania wizualizacji przed przystąpieniem do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zachowania właściwej ekspozycji kościoła i pozostawienia go jako dominanty przestrzennej miasta.

2) **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 ZP – **tereny zieleni urządzonej** – przeznaczone pod zieleni parkową, tereny zieleni urządzonej (publicznej), parki miejskie i wiejskie z towarzyszącą zabudową, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), małej architektury, pawilonów parkowych, pawilonów wystawienniczych, drobnej gastronomii w tym kawiarni, muszli koncertowych, zieleni uliczna, ogródki przydomowe, zieleni przykościelna, parki podworskie tereny itp. Są to elementy uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym, funkcjonujące głównie w większych jednostkach osadniczych gminy.

Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

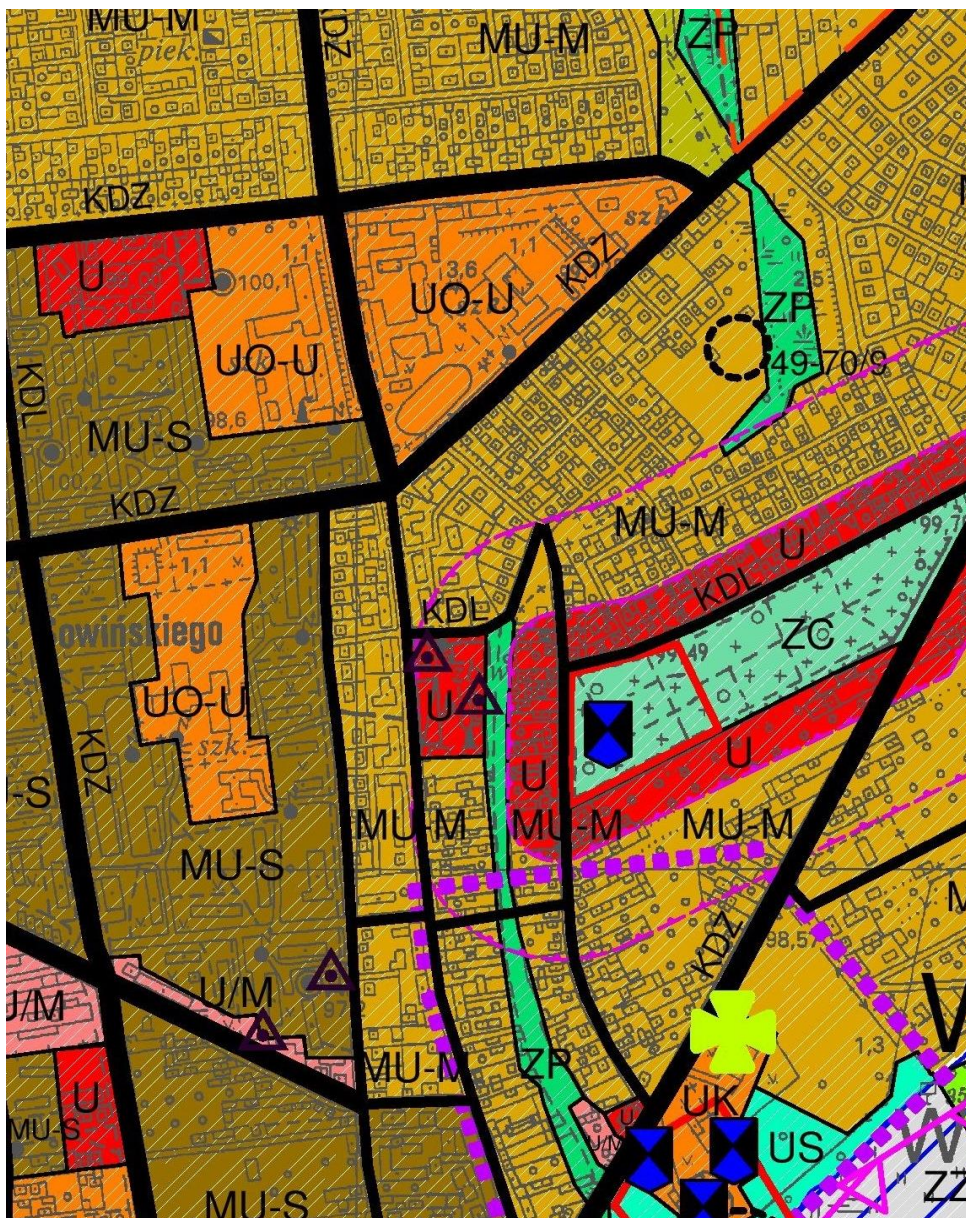
Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy i realizacji nowych obiektów niezwiązanych z funkcją podstawową.

Realizacja ochrony zieleni urządzonej wymagać będzie w szczególności:

- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,*
- zachowania funkcji zieleni cmentarnej i parków podworskich łącznie z ich układem przestrzennym, fizjograficznym i przyrodniczym,*
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 70%,*
- przestrzegania wymogów konserwatorskich w użytkowaniu i zagospodarowywaniu obiektów stanowiących przedmiot ochrony konserwatorskiej.*

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.

Zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium ustalono jako przybliżone i należy je uszczegóławiać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



W świetle zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszów należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszowa dla terenu zieleni nieurządzonej położonego przy ulicy Jana Matejki, dla działek nr 3558/1, 5628 położonych przy ulicy Pułtuskiej oraz dla działek nr 3434, 3001/3, 3478/1, 3478/4 położonych przy ulicy I Armii Wojska Polskiego są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszów.

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, 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 1:1000 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 terenu zieleni nieurządzonej położonego przy ulicy Jana Matejki, dla działek nr 3558/1, 5628 położonych przy ulicy Pułtuskiej oraz dla działek nr 3434, 3001/3, 3478/1, 3478/4 położonych przy ulicy I Armii Wojska Polskiego.