

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranego terenu położonego w miejscowości Natalin.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) 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 południowo-wschodniej części miejscowości Natalin. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 7 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. W części to teren niezagospodarowany. Występuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny komunikacyjne.

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 części ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/369/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2013r., opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz. w dniu 27.08.2013., poz. 9399

§33.

*Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** ustala się:*

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna,*
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.*

§34.

*Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** obowiązuje zakaz:*

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m² na jednej działce budowlanej,*
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,*
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,*

- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

§35.

Na terenach oznaczonych symbolami MNU o numerach od 1 do 17 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1000m²,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§36.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) usługi mogą być realizowane jako wolnostojące towarzyszące zabudowie jednorodzinnej,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt.5),
- 5) na terenie **MNU14** i **MNU15** w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV nie dopuszcza się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 6) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 50m²,
- 7) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 8) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny,
- 9) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 10) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 11) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów tynku,
 - b) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,

- d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 12) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.13),
- 13) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§37.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 0,9
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%, z zastrzeżeniem pkt.4),
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie **MNU5** - 20%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu – do 12m,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25 ° do 45 °, dla usług wolnostojących dopuszcza się dachy płaskie,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od UMN1 do UMN8.

§38.

Dla terenów oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa jednorodzinna.

§39.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8**, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 7** przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) teren oznaczony symbolem **UMN-8** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie usług publicznych z zakresu ochrony zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz sportu i rekreacji.

§40.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m² na jednej działce budowlanej,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,

- 5)budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 6)składowania jakichkolwiek odpadów.

§41.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1)w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1500 m²,
- 2)minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3)minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25m,
- 4)dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§42.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1)dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- 2)dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3)funkcja mieszkaniowa może być realizowana jako wbudowana w zabudowę usługową oraz jako wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 4)na jednej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 5)budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt.6),
- 6)na terenie **UMN7** w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV nie dopuszcza się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 7)na terenie **UMN-8** nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych zgodnie z **§11**,
- 8)dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 50m²,
- 9)dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 10) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny,
- 11)nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 12)nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 13)w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów tynku,
 - b) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,

- c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 14) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.15),
- 15) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§43.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2
 - 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,3
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu – do 12m,
 - 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
 - 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
 - 7) dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu od 25 ° do 45 °, przy czym dla budynków
 - 8) mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują dachy spadziste,
- maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

§69.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL** o numerach **od 1 do 6, KDD** o numerach **od 1 do 16** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL** o numerach **od 1 do 6, KDD** o numerach **od 1 do 16** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§70.

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP1**, o kategorii drogi krajowej,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ2, KDZ3**, o kategorii drogi gminnej,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 6**, o kategorii drogi gminnej,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 16**, o kategorii drogi gminnej.

§71.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL** o numerach **od 1 do 6, KDD** o numerach **od 1 do 16** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów

zieleni urządzonej.

§72.

*Dla terenu oznaczonego symbolem **KDGP1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:*

- 1)nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 60m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,*
- 2)szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- 3)droga powinna być wyposażona w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe,*
- 4)dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.*

§74.

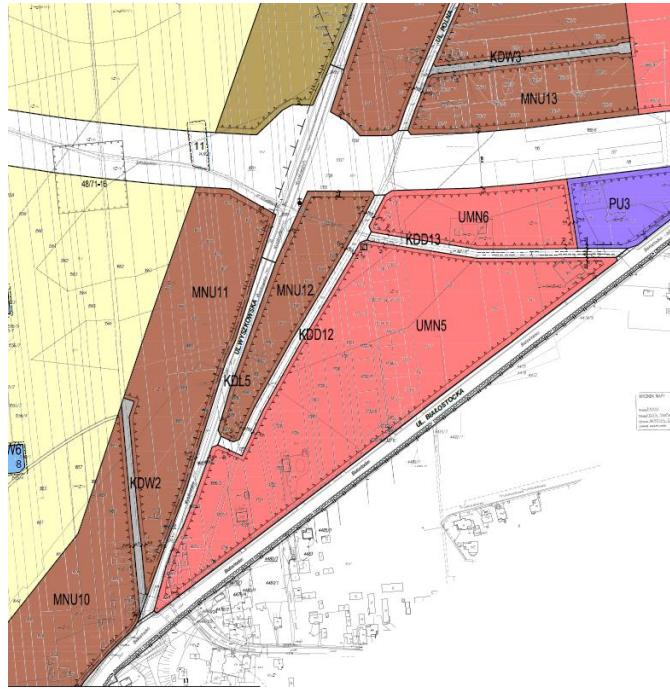
*Dla terenów oznaczonych symbolem **KDL** o numerach **od 1 do 6** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:*

- 1)nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,*
- 2)określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,*
- 3)drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone,*
- 4)dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury,*
- 5)w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.*

§75.

*Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** o numerach **od 1 do 16** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:*

- 1)nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,*
- 2)określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 4,5 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,*
- 3)drogi powinny być wyposażone w chodniki,*
- 4)dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.*



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujący plan przewiduje na analizowanym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny komunikacyjne.

Nowy plan zagospodarowania pozwoli zmienić przebieg układu komunikacyjnego, poprzez zlikwidowanie przewidzianej w obowiązującym planie drogi ozn. symbolem KDD12 i usankcjonowanie stanu istniejącego. Zostanie wyznaczony przebieg drogi zgodnie z faktycznym korzystaniem i użytkowaniem przez mieszkańców.

STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

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

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:

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 powodzią 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.

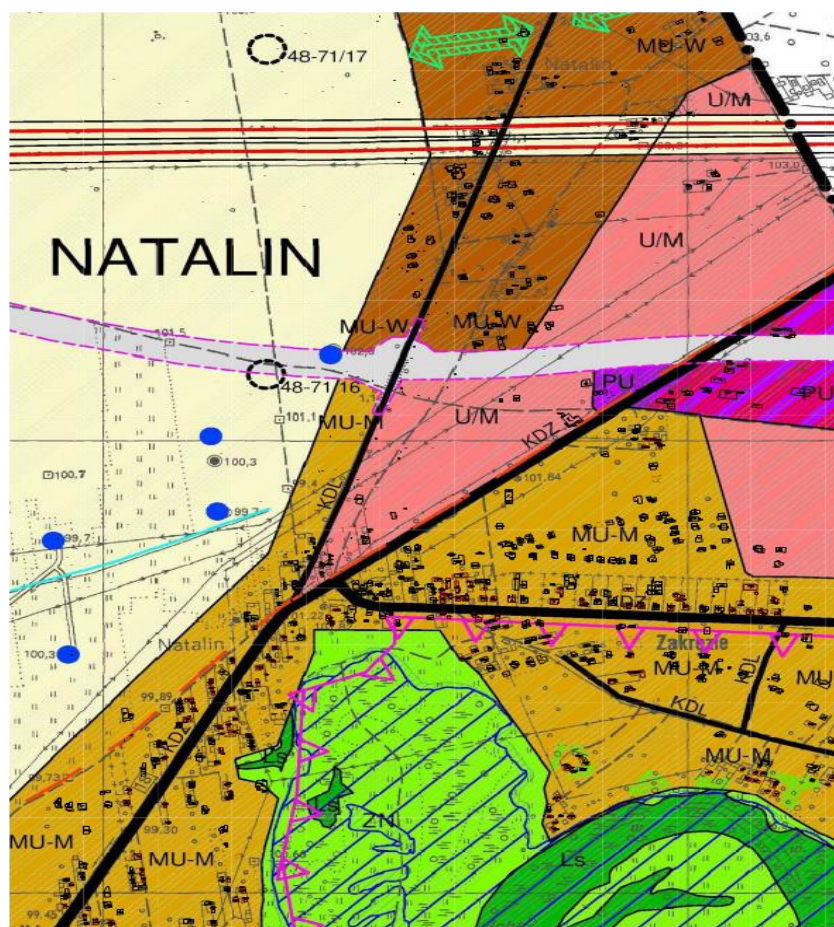
Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jednak na obszarze nie większym niż 20% powierzchni danej jednostki U/M.

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.



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

W świetle zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranego terenu położonego w miejscowości Natalin są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków.

V. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Dla analizowanego obszaru wpłynął wniosek o zmianę planu. Dotyczył uregulowania przebiegu układu komunikacyjnego przewidzianego w obecnie obowiązującym planie, zgodnie z faktycznym korzystaniem i użytkowaniem drogi przez mieszkańców.

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.**

VI. 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021r., poz. 2404).

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, 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 gminy Wyszków dla wybranego terenu położonego w miejscowości Natalin.**

B U R M I S T R Z
Grzegorz Nowosielski