

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1332/1 i 1332/2 położonych przy ulicy Zakolejowej w Wyszkanie.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) Rada Miejska podejmuje z własnej inicjatywy bądź na wniosek Burmistrza lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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 dzielnicy przemysłowej miasta Wyszaków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 8,82 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest zabudowany i zagospodarowany. Jest to teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

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 wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap I uchwalonego uchwałą nr XXIII/264/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 10 września 2020r. opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Maz. w dniu 23 października 2020r. poz. 10621,**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2-1PU, 3-2PU ustala się:

- 1) *przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi;*
- 2) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:*
 - a) *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75%,*
 - b) *udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,*
 - c) *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0,*
 - d) *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05,*
 - e) *wysokość zabudowy:*
 - w terenie 2-1PU do 35,0 m, za wyjątkiem masztów, kominów itp., których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych lub konstrukcyjnych,
 - w terenie 3-2PU: do 18,0 m,
 - f) *ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,*
 - g) *w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;*

- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów 2-1PU, 3-2PU z dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy w zakresie dopuszczenia instalacji fotowoltaicznych powyżej 100 kW. Obecnie obowiązujący plan przewiduje na analizowanym terenie obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi. Przeznaczenie terenu pozostanie bez zmian. Mieści się tam Ardagh Glass Poland Sp. z o.o.

Nowy plan zagospodarowania pozwoli dopuścić zwiększenie mocy instalacji fotowoltaicznych.

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 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 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 urzędnia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 10%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 18 m, za wyjątkiem zabudowy istniejącej oraz masztów, kominów itp.
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.

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

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

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

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



Zaznaczyć należy, że zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a) ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), plan miejscowy dla OZE nie musi być zgodny ze Studium w tym zakresie.

V. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Dla analizowanego obszaru wpłynął wniosek Ardagh Glass Poland Sp. z o.o. o zmianę planu. Dotyczył zmiany obecnej mocy instalacji fotowoltaicznej dla działki 1332/1. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła.

Inwestor na terenie działki 1332/1 zamierza wybudować instalację fotowoltaiczną o łącznej mocy do 1400[kWp]. W ramach tej inwestycji Ardagh Glass Poland Sp. z o.o. zamierza przyłączyć się do zakładów przemysłowych, które chcą zmniejszyć negatywne oddziaływanie na środowisko poprzez zmniejszenie zużycia energii konwencjonalnej i rozpoczęcia wykorzystywania w znacznej ilości energii pozyskiwanej ze słońca, realizując tym samym zadania związane z redukcją wpływu zakładu na zmiany klimatu.

W tym miejscu należy nadmienić, że huta szkła to jeden z najstarszych działających zakładów przemysłowych w Wyszkowie.

Objęcie sporządzeniem miejscowego planu również działki nr 1332/2 podyktowane jest zachowaniem ładu urbanistycznego, gdyż tworzą pewną urbanistyczną całość.

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,
- 1.16. przygotowaniu niezbędnych materiałów do wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu,
- 1.17. wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 1.18. udziale w konsultacjach społecznych,
- 1.19. udziale w posiedzeniach i spotkaniach z mieszkańcami oraz Komisjach Rady Gminy,
- 1.20. wprowadzeniu zmian do projektu planu miejscowego, wynikających z przeprowadzonych konsultacji społecznych, a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie w niezbędnym zakresie czynności wynikających z ustawy o planowaniu,
- 1.21. przedstawieniu projektu planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnienia oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1332/1 i 1332/2 położonych przy ulicy Zakolejowej w Wyszkanie.

B U R M I S T R Z
Piotr Wojciech Płochocki