

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa „Projekt Stajnia”.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) 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 zachodniej części miasta Wyszków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 3.14 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Na terenie opracowania znajduje się zabytkowa stajnia dworska z 1936 r. oraz budynki gospodarcze z lat 90 - tych. W dużej części jest to teren niezabudowany i niezagospodarowany, znajduje się tam również aleja drzew przeznaczonych do zachowania. Występuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki oraz teren rolny. Obszar opracowania położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Pałacu Skarżyńskich.

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 obszarów położonych w Wyszkanie – etap II uchwalonego uchwałą nr XLII/413/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 10 sierpnia 2017r., opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz. w dniu 02.10.2017r., poz. 8457

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN**, **2.MN**, **3.MN** i **4.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **MN** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo gospodarczo - garażowego albo garażu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m².

3. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:

- a) w obrębie terenu **1.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,15$,
- b) w obrębie terenów **2.MN**, **3.MN** i **4.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;

- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu **1.MN** - 80%,
 - b) w obrębie terenów 2.MN, 3.MN i 4.MN - 20%.

4. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m;
 - b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 5 m;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia dachów nie mniej niż 30 stopni i nie więcej niż 40 stopni;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze czerwieni;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,5 m.

5. W obrębie terenów **MN** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenów **MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki:
 - dla terenu **1.MN** - 100 m,
 - dla terenów 2.MN, 3.MN i 4.MN - 18 m;
 - b) minimalnej powierzchni działki:
 - dla terenu **1.MN** - 5 000 m²,
 - dla terenów 2.MN, 3.MN i 4.MN - 1000 m².

7. Dla terenów **MN** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

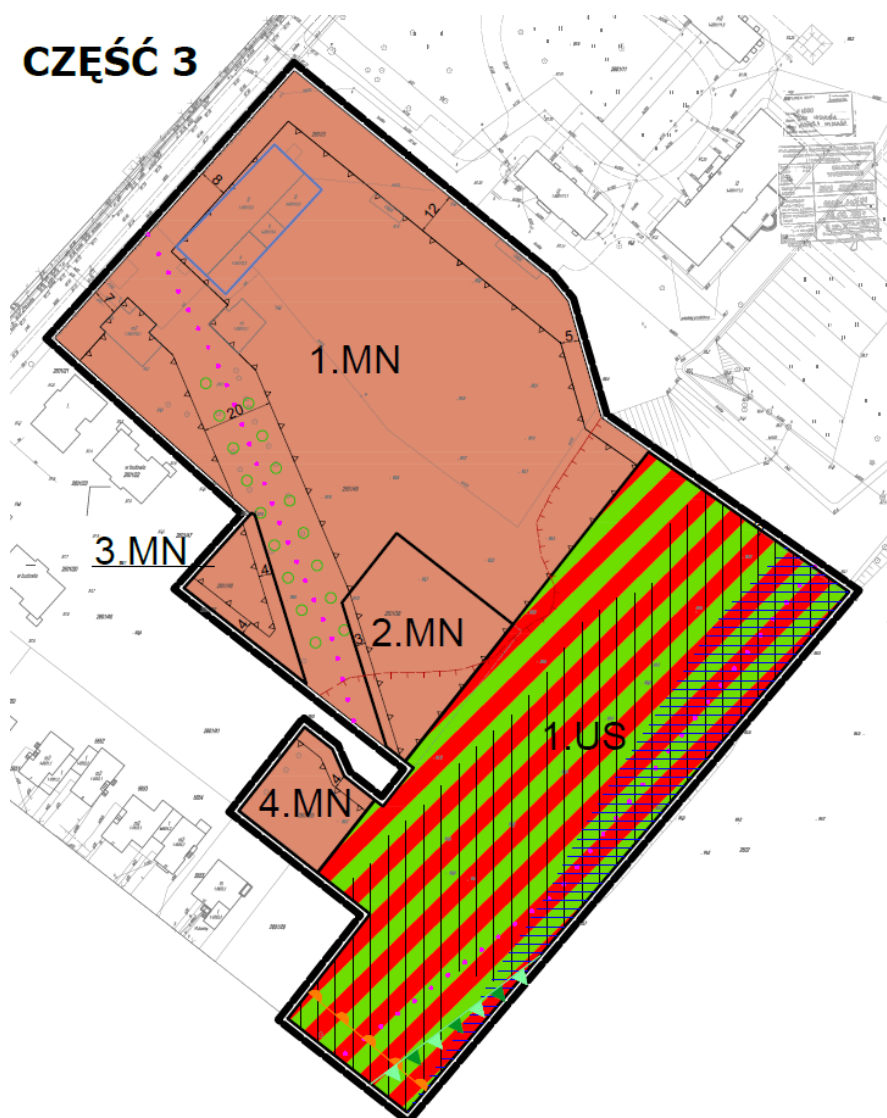
- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenu **1.MN** - 5 000 m²,
 - b) dla terenów 2.MN, 3.MN i 4.MN - 1000 m².

§ 18. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.US** obowiązuje przeznaczenie dla potrzeb usług sportu, rekreacji i turystyki

2. Dla terenu **US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 50 % udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5 m oraz ciągów pieszych i dróg rowerowych;

- 4) obowiązek ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
 - 5) zakaz usuwania drzew i krzewów, z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę infrastruktury technicznej określonej w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - 6) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu dotyczących budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej określonej w planie;
 - 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu **US** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;
 - 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 15 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie uchwalonego uchwałą nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31 marca 2011r. opubl. w Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 90 z dnia 30.05.2011, poz.2894,

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m², place zabaw. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach o powierzchni zabudowy i odpowiednio powierzchni użytkowej nie większej niż 40% łącznej powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej na działce (lub zespole działek stanowiących wspólne przedsięwzięcie budowlane objęte jednym projektem zagospodarowania terenu), dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z co najwyżej jednym lokalem mieszkalnym; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MN**;

9. Karta terenu 87MN, 88MN

Symbol terenu: 87MN, 88MN		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust 1 oraz §5 ust 1 pkt1 lit. a, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50%, d) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, maksymalnie 15 m, e) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.1 lit.c), o kącie nachylenia 25 ⁰ -40 ⁰ , dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej; f) ustawienie budynków w stosunku do ulicy - zgodnie z §5 ust. 1 pkt.1 lit. g) ; g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; h) zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11; i) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.2;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6; b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 18 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia układać doziemnie; b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14; c) na terenie oznaczono aleję jesionową do zachowania, obowiązuje zakaz wycinki drzew poza zabiegami sanitarnymi;

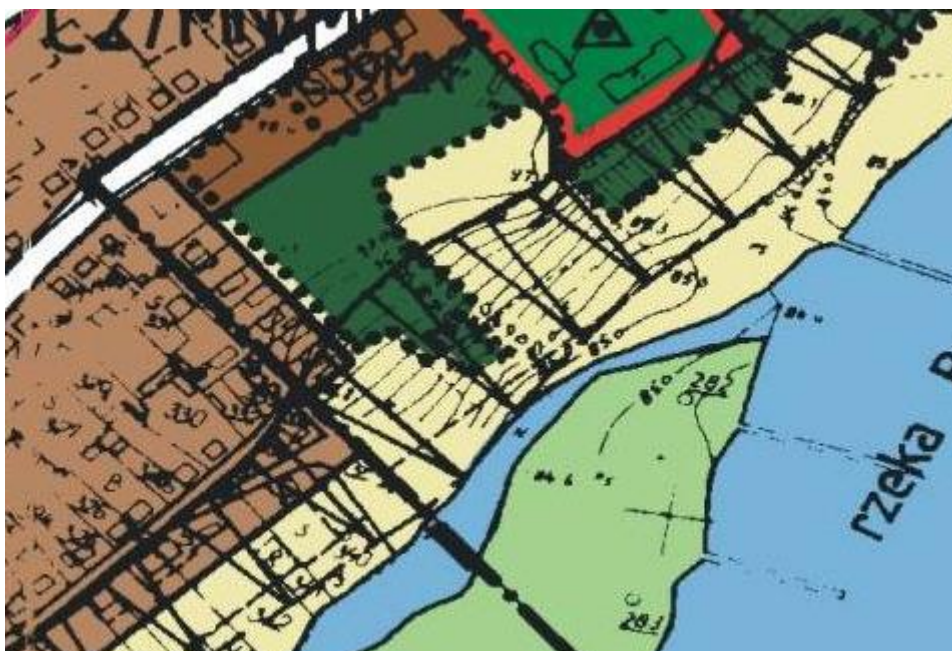
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a) fragment terenu 87MN leży w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; b) teren 88MN oraz część terenu 87MN leżą w granicach otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ust. 1 pkt. 1), c) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) 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, b) fragment terenu 87MN leży w granicach stanowiska archeologicznego - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10;



zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszkowa uchwalonych uchwałą nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 20.04.2000 opubl. w Dz.Urz.Woj.Mazowieckiego Nr 58 z dnia 02.06.2000, poz.598,

§ 122. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami C9RP, C44RP, **C46RP**:

1. Plan ustala dla terenów rolnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Plan ustala adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej siedliskowej zgodnie z wymogami § 93.



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, usługi sportu, rekreacji i turystyki oraz teren rolny.

Nowy plan zagospodarowania pozwoli zrealizować projekt odbudowy i renowacji budynku stajni przy Pałacu Skarżyńskich. Głównym celem będzie stworzenie przestrzeni, która harmonijnie połączy nowoczesność z historycznym charakterem obiektu oraz jednocześnie będzie pełnić funkcję atrakcyjnego miejsca spotkań mieszkańców. Pozwoli zaprojektować przestrzeń o trzech głównych funkcjach: kulturalnej, edukacyjnej i gastronomicznej.

Nowy plan zagospodarowania umożliwi na tym terenie realizację m.in. usług publicznych, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, zieleni urządzonej i plac zabaw.

STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszów przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszowie 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-M - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej - tereny 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 Wyszkowie 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.

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 US –tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, takich jak: obiekty terenowe (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), stadiony, hale sportowe, baseny, ośrodki wczasowe, hotele, restauracje, z uzupełniającą zabudową usług gastronomii i handlu.

Przed przystąpieniem do realizacji obiektów (w terenach objętych formą ochrony przyrody-Natura 2000) -wymienionych w ramach terenu US, powinna być wykonana ocena oddziaływania na obszary Natura 2000. Realizacja tych obiektów jest możliwa w przypadku

oceny stwierdzającej brak znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000.

Studium nie przesądza lokalizacji przystani rzecznych, a jedynie wskazuje możliwy teren pod ich realizację.

Zabudowa w poszczególnych terenach może 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 – 50%,
- maksymalną wysokość zabudowy - 10 m, dla obiektów sportowych dopuszcza się - 18 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 ZZ – **tereny obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zurbanizowane**, na których ustala się obowiązki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z rozdziałem 2.3.6 Kierunki ochrony przed powodzią.

Na terenie ZZ w miejscowości Skuszew obowiązuje zachowanie i ochrona płata łąki selernicowej *Cnidion dubii* oraz starorzeczy i naturalnych eutroficznych zbiorników wodnych ze zbiorowiskami *Nympheion*, *Potamion* wskazanych na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego.

Na terenie ZZ w Wyszku, w pobliżu mostu kolejowego obowiązuje zachowanie i ochrona siedliska łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych oraz starorzeczy i naturalnych eutroficznych zbiorników wodnych ze zbiorowiskami *Nympheion*, *Potamion* wskazanych na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego.

symbolem ZN – **tereny zieleni nieurządzonej, nieużytki, łąki, doliny rzek, wyspy** – tereny zieleni nieurządzonej (prywatnej i publicznej), łąki, pastwiska, zbiorniki małej retencji, nieużytki rolne w dolinach rzecznych z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), małej architektury itp. Na terenach zieleni nieurządzonej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w dolinie rzeki Bug i Liwiec w celach ochrony przeciwpowodziowej, o funkcji rekreacyjnej. Studium nie przesądza lokalizacji zbiorników, a jedynie wskazuje możliwą strefę ich realizacji.

Przed przystąpieniem do realizacji obiektów - ścieżek rowerowych, boisk, przystani rzecznych, zbiorników małej retencji (w terenach objętych formą ochrony przyrody - Natura 2000), powinna być wykonana ocena oddziaływania na obszary Natura 2000, a ich realizacja możliwa w przypadku oceny stwierdzającej brak znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000.

Dopuszczenie ścieżek rowerowych, boisk, przystani rzecznych, zbiorników małej retencji jest możliwe poza siedliskami chronionymi w ramach obszarów Natura 2000, oznaczonymi na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego.

Na etapie sporządzania miejscowych planów obejmujących tereny położone w obszarach Natura 2000 należy zweryfikować rozmieszczenie wskazanych siedlisk chronionych z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, z uwagi na to, iż niektóre typy siedlisk są nietrwałe, zmienne i mogą zanikać.

Na terenach ZN w obrębie obszaru Natura 2000 Wydmy Lucynowsko- Mostowieckie obowiązuje redukcja samosiewów i podrostów drzew w celu ochrony siedliska 4030 - suche wrzosowiska (*Calluno- Genistion*, *Pohlio- Callunion*, *Calluno-Arctostaphylon*). Powstrzymywanie sukcesji poprzez redukcję (wycinkę i karczowanie) 100% samosiewów i podrostów drzew (brzoza i sosna) wraz z usunięciem pozyskanej biomasy poza obszar Natura 2000. Rozpoczęcie realizacji działania w pierwszych trzech latach obowiązywania Planu Zadań Ochronnych. Zabieg wycinania i karczowania należy przeprowadzić w pierwszym kwartale roku, co zapobiegnie silnemu odnawianiu i rozrastaniu gatunku z szyjek korzeniowych. Karczowanie karp korzeniowych spowoduje odstąpienie gleby, co sprzyja rozwojowi wrzosowisk.

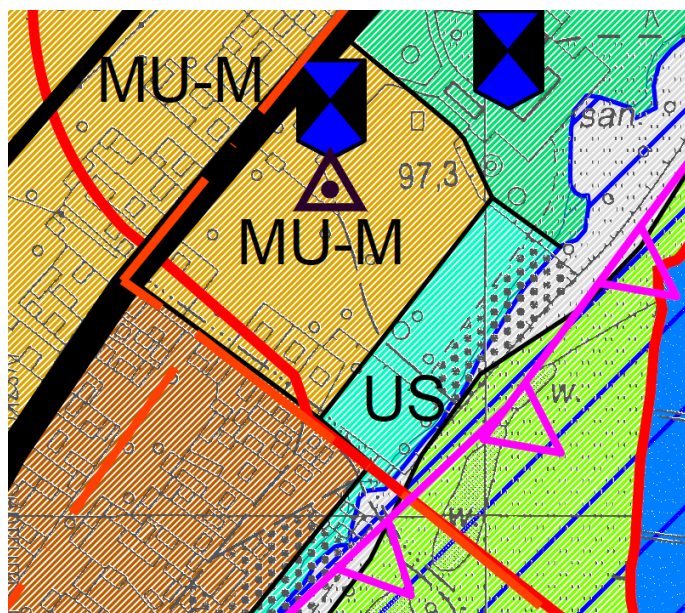
Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni nieurządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

Możliwość zalesienia terenów oznaczonych symbolem ZN zostanie określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy terenu, w miejscach, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Zakaz zalesiania terenów ZN w obrębie pól siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmioty ochrony w ramach obszarów Natura 2000 występujących na obszarze objętym studium, dla których zalesianie stanowi jedno z zagrożeń np. siedliska murawowe i łąkowe.

Realizacja ochrony zieleni urzędzonej wymagać będzie w szczególności:

- zakazu przeznaczenia tych terenów na inne cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni.



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

W świetle zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa „Projekt Stajnia” są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków.

V. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Dla analizowanego obszaru planuje się realizację projektu odbudowy i renowacji budynku stajni przy Pałacu Skarżyńskich. Lokalizacja inwestycji nad rzeką Bug pozwoli wykorzystać walory krajobrazowe terenu, stworzyć m.in. kładkę widokową, która otworzy przestrzeń oraz ukaże piękne naturalne widoki, co stworzy wyjątkowe miejsce do odpoczynku i wydarzeń plenerowych. Zostanie stworzona przestrzeń, która harmonijnie połączy nowoczesność z historycznym charakterem budynku zabytkowej stajni, która będzie pełnić funkcję atrakcyjnego miejsca spotkań dla mieszkańców.

Nowy plan pozwoli zaprojektować przestrzeń o trzech głównych funkcjach: kulturalnej, edukacyjnej i gastronomicznej. W planowanej inwestycji przewidziano również plac zabaw oraz małe altany, które wzbogacą ofertę przestrzeni publicznej. Dzięki nim projekt stanie się miejscem, zachęcającym do spędzania czasu na świeżym powietrzu, podkreśli walory krajobrazowe, w którym mieszkańcy będą mogli spędzić czas z bliskimi, odpoczywając i odkrywając na nowo wartość historyczną obiektu.

Nowy plan zagospodarowania umożliwi na tym terenie realizację m.in. usług publicznych, sportu, rekreacji, turystyki, gastronomii, zieleni urządzonej i plac zabaw.

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, 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,
- 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 miejscowego planu zagospodarowania miasta Wyszkowa „Projekt Stajnia”.

**Burmistrz Wyszkowa
Piotr Wojciech Płochocki**