

## ANALIZA

**dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla części terenów położonych w miejscowości Lucynów Duży**

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 południowej części gminy Wyszków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 54,12 ha.

### II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany, w części to teren niezagospodarowany i niezabudowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, w części teren cmentarza. Ponadto występują tereny rolne oraz tereny komunikacyjne.

Obszar objęty projektem planu 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 gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów uchwalonego uchwałą Nr LIII/549/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 października 2014r., opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz w dniu 02.12. 2014r., poz. 10895,***

***Powyższa uchwała pismem znak LEX-I.4131.169.2014BŁ z dnia 27 listopada 2014r. została w części unieważniona.***

### § 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN:

#### 1) Przeznaczenie terenu:

##### a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

##### b) dopuszczone:

- istniejąca zabudowa zagrodowa,
- usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekt mieszkalny (nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej),

- usługi nieuciążliwe w budynku wolnostojącym dla terenu 13MN,
  - budynek gospodarczy wbudowany w obiekt mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
  - garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym,
  - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz §14 niniejszej uchwały;
- 2) Warunki zagospodarowania terenu i zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 50% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy zagrodowej- 30% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6, dla zabudowy zagrodowej- 1,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,08, dla zabudowy zagrodowej 0,2,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym, dla zabudowy zagrodowej 60% powierzchni działki budowlanej lub zgodnie ze stanem istniejącym,
  - f) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy,
  - g) zasady sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów zgodnie z ustaleniami §7 ust. 11, 12 i 13 niniejszej uchwały;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych do 12,0 m; tj. 3 kondygnacje,
    - budynków gospodarczych i garaży do 4,0 m; tj. 1 kondygnacja,
    - budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej- 12m;
  - b) geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej nachylenie połaci dachów: 25° - 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
    - dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
  - c) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
    - dachy wysokie kryte blacho dachówką i dachówką ceramiczną,
    - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką;
    - kolorystyka obiektów zgodnie z §7 ust. 14
2. W zakresie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami §11 niniejszej uchwały.
3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w §8 niniejszej uchwały.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w §9 niniejszej uchwały.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują zapisy określone w §13 niniejszej uchwały.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej obowiązują zapisy określone w §14 niniejszej uchwały.

## **§ 26.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: tereny rolnicze;
- b) dopuszczone:

- zadrzewienia śródpolne,
- drogi wewnętrzne służące obsłudze użytków rolnych i modernizacja istniejącej sieci infrastruktury technicznej;

2) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 95% powierzchni działki,
- b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- c) dopuszcza się poprowadzenie szlaków pieszych i rowerowych za zgodą właściciela działki,
- d) zakazuje się sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów.

2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w §8 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w §9 niniejszej uchwały.

## **§ 27.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

— zielenie nieurządzona, łąki, doliny rzek;

b) dopuszczone dla terenów poza obszarem Natura 2000 Wydmy Lucynowsko-Mostowieckie:

— drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna pod warunkiem spełnienia ustaleń § 13 oraz §14 niniejszej uchwały;

2) Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 95% powierzchni działki,

b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

c) zakazuje się lokalizowania wszelkiej zabudowy,

2. Zakaz sytuowania reklam, nośników reklamowych, szyldów, nośników szyldów oraz bannerów.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody obowiązują zapisy określone w §8 niniejszej uchwały.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują zapisy określone w §9 niniejszej uchwały.



#### **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 oraz tereny rolne.

Nowy plan zagospodarowania pozwoli realizować na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyznaczyć przy cmentarzu parafialnym, na działce będącej własnością gminy Wyszków parking. Ponadto pozwoli stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący.

## **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 R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej** – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne, tereny małych cieków wodnych, ciągi powiązań przyrodniczych.

*Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych powyżej*

60 DJP<sup>1</sup>. Na terenach tych dopuszcza się prowadzenie ciągów ponadlokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej oraz dróg określonych na rysunku studium. Dopuszcza się także obiekty niekubaturowe służące rekreacji i wypoczynkowi (np.: ziemne tory jazdy konnej, turystyka rowerowa i piesza) poza siedliskami chronionymi w ramach obszarów Natura 2000, oznaczonymi na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego i o ile ich oddziaływanie nie wpłynie znacząco negatywnie na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000).

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

Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla rolnika czynnie działającego w rolnictwie. Siedlisko rolne lokalizować wyłącznie przy drodze publicznej z wykorzystaniem dostępnych sieci infrastruktury technicznej na gruntach rolnych poza glebami chronionymi klasy II i III. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w obrębie płątów siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmioty ochrony w ramach obszarów Natura 2000 występujących na obszarze objętym studium.

Możliwość zalesienia terenów oznaczonych symbolem R 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 R w obrębie płątów 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.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji rolnej oraz ochrona terenów rolnych przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną,
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- utrzymania istniejących łąk i pastwisk,
- podwyższenia poziomu wód gruntowych w dolinach rzek, nadmiernie odwodnionych w wyniku regulacji koryt i melioracji łąk,
- poprawienia wilgotności dolin rzek,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych.

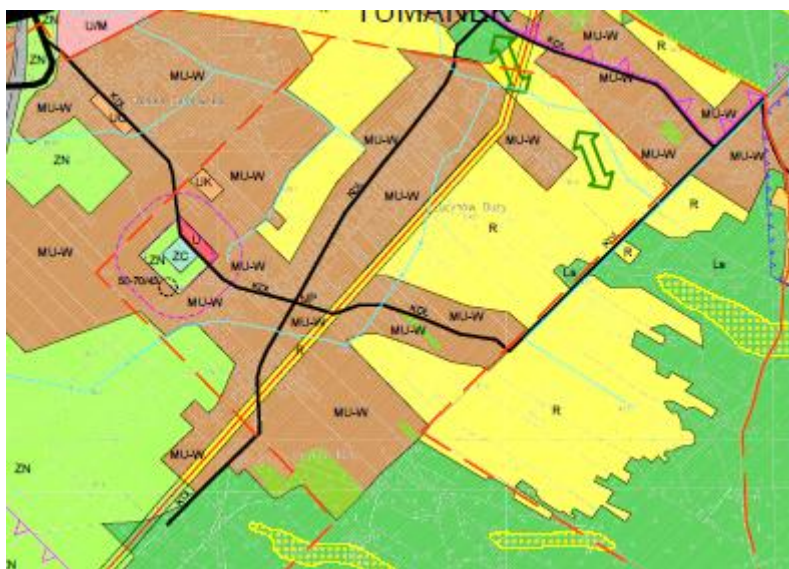
Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy, a szczególnie:

- lokalizowania budynków i urządzeń służących wyłącznie rolnictwu,
- utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania dolin rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowo-pastwiskowej z lokalnymi skupiskami wysokiej zieleni łąkowej wraz z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej,
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu odprowadzania ścieków sanitarnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) w ilości, która nie pozwala na utrzymanie odpowiedniej (planowanej) klasy czystości wód poszczególnych odbiorników,

---

<sup>1</sup> Współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, Dz. U. 2016, poz. 71).

- symbolem R1 – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** – tereny dolin rzek: Bug i Liwiec oraz innych mniejszych cieków wodnych, ciągi powiązań przyrodniczych, grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne. Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R1 obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.



W świetle zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla części terenów położonych w miejscowości Lucynów Duży są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków.

Wpłynęły wnioski o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Większość wniosków dotyczyła m.in. zmiany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nowy plan pozwoli wyznaczyć przy cmentarzu parafialnym, na działce będącej własnością gminy Wyszków parking. Wyznaczenie zabudowy przy istniejących ciągach komunikacyjnych pozwoli w pełni wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową, a dodatkowo domknie tereny inwestycyjne.

str. 7

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 obowiązujących planów, wykonanych w skali 1:2000, 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 Miejskiej w Wyszkowie,
- 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 przestrzennego gminy Wyszków dla części terenów położonych w miejscowości Lucynów Duży.**

**Burmistrz Wyszkowa  
Piotr Wojciech Płochocki**