

ANALIZA

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

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 północno-zachodniej części gminy Wyszków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 163,42 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, zagrodowa, usługowa oraz usługi oświaty. Ponadto występują tereny rolne i lasy oraz tereny komunikacyjne.

Obszar objęty projektem planu wymaga przekształcenia na cele nierolnicze i nieleśne.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Analizowane obszary położone są na terenach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Nowy plan zagospodarowania pozwoli realizować na tym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową, usługową oraz stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący.

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 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 UO – tereny zabudowy usługowej - oświata, takiej jak: żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie, szkoły wyższe. Obszary obecnie zainwestowane oraz nowe, przeznaczone pod inwestycje oraz rozbudowę istniejących (dobudowa sal gimnastycznych, basenów itd.).

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 – 15 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 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 DJP¹. 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 Dyрекcją 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 płatów 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 płatów 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:

¹ 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).

- 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,
- zakazu realizacji obiektów kubaturowych oraz zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,
- zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,
- odtworzenie małej retencji poprzez budowę zbiornika małej retencji przy rzece Bug,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zabudowy z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych w dolinach rzecznych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
 - niszczenie zadrzewień śródpolnych.

symbolami Ls – tereny lasów - tereny przeznaczone pod lasy, w tym tereny niezagospodarowane lub tereny rolne przeznaczone do zalesienia. Przeznaczenie podstawowe: prowadzenie gospodarki leśnej wraz z budynkami, uzbrojeniem terenu i pozostałymi urządzeniami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach. Na terenach leśnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Tereny leśne występują na obszarze całej gminy. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną. Lasy gminy Wyszaków w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów (Puszcza Biała i Puszcza Kamieniecka) zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

Dla obszaru lasów podlegających ochronie oznaczonych na rysunku studium symbolem Ls nadano funkcje zgodnie z Rysunkiem nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.

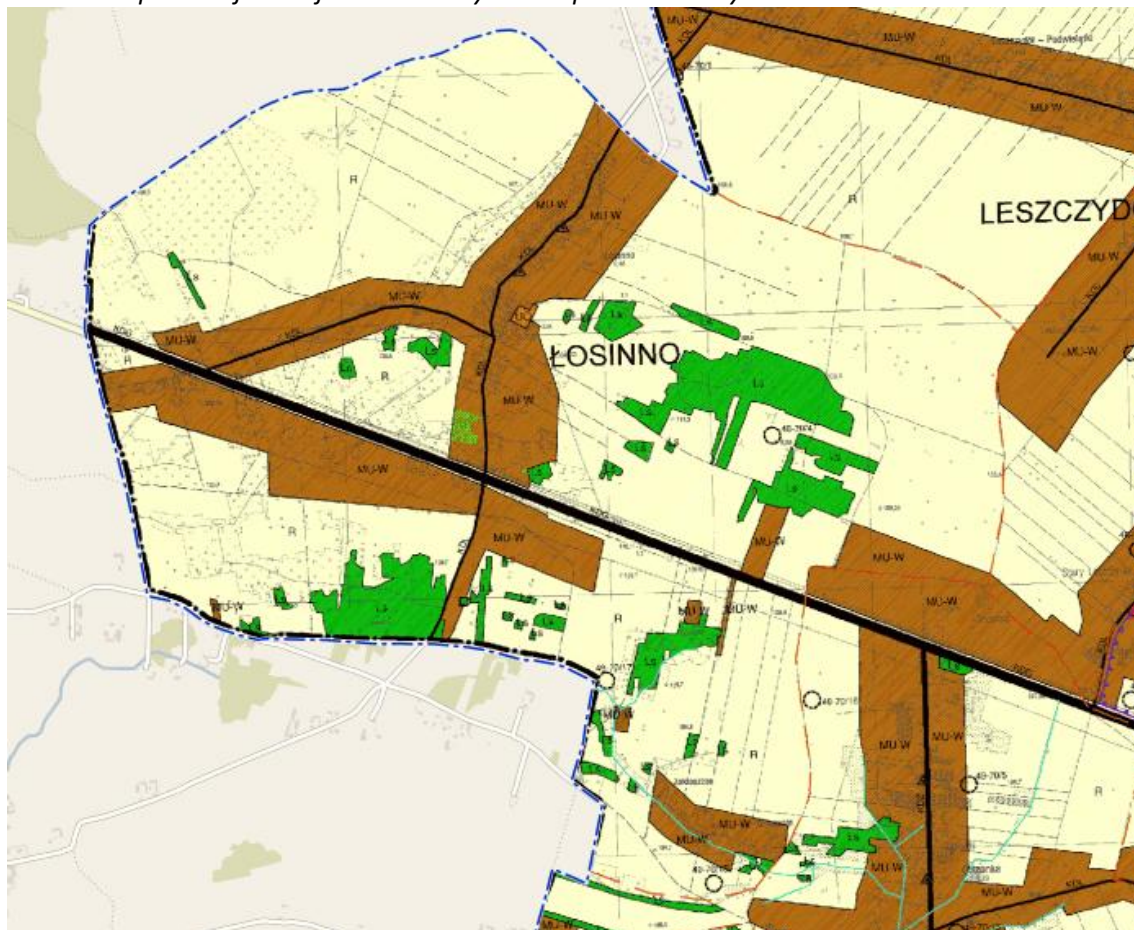
Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy,
- powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),
- udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych położonych na

- terenach głównie w sąsiedztwie rzeki Bug oraz rejonu wsi Kamieńczyk i rzeki Liwiec dla potrzeb
- rekreacyjno-wypoczynkowych,
- wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i wysypiska śmieci o kierunku leśnym, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklawy w kompleksach leśnych



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

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

V. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Dla analizowanego obszaru wpłynęły wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość wniosków dotyczyła m.in. zmiany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową. Wyznaczenie zabudowy przy istniejących ciągach komunikacyjnych pozwoli w pełni wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową a dodatkowo domknąć tereny inwestycyjne.

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. dokonaniu oceny zmian, jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym i stanie własności oraz ich wpływu na możliwości realizacji zapisów obecnego planu miejscowego,
 - 1.2. uzupełnieniu inwentaryzacji, w tym: zainwestowanie, użytkowanie, zieleni, infrastruktura techniczna, rejestr podmiotów gospodarczych oraz ocena istniejącego zagospodarowania z określeniem standardów jakości życia mieszkańców, itp.,
 - 1.3. wykonaniu analizy i oceny zgłoszonych wniosków /sporządzenie rejestru graficznego/,
 - 1.4. wykonaniu analizy stanu własności gruntów oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 1.5. 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./,
 - 1.6. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska kulturowego /m.in. strefy ochrony konserwatorskiej, archeologicznej, krajobrazu, rejestr zabytków, wartości ochrony wizualnej, itp./,
 - 1.7. 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/,
 - 1.8. 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/,
 - 1.9. dokonaniu syntezy uwarunkowań z określeniem zadań lokalnych i ponadlokalnych oraz wnioskami dotyczącymi preferencji bądź ograniczeń rozwoju funkcjonalno – przestrzennego gminy,
 - 1.10. opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko,
 - 1.11. opracowaniu prognozy skutków finansowych,
 - 1.12. opracowaniu ekofizjografii,
 - 1.13. określeniu stawki procentowej do naliczania opłat za wzrost wartości gruntów,
 - 1.14. analizie przeprowadzenia procedury formalno – prawnej,

- 1.15. przygotowaniu niezbędnych materiałów do wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu,
- 1.16. wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 1.17. udziale w konsultacjach społecznych,
- 1.18. udziale w posiedzeniach i spotkaniach z mieszkańcami oraz Komisjach Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 1.19. 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,
- 1.20. 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 Wyszaków dla części terenów położonych w miejscowości Łosinno

**Burmistrz Wyszakowa
Piotr Wojciech Płochocki**