

URBS - Planowanie Przestrzenne - Anna Woźnicka i Sylwia Miszczak Sp. z o.o.  
z siedzibą w Łodzi, ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź, KRS 0000682414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353  
adres do korespondencji: ul. Wólczańska 55/59, pok. 1005, 90-608 Łódź, tel. 509959368, biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW DLA WYBRANYCH  
TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH: RYBIENKO  
STARE, LESZCZYDÓŁ-NOWINY, TULEWO GÓRNE, RYBNO,  
GULCZEWO, SKUSZEW, RYBIENKO NOWE**

**PROJEKT PLANU  
ETAP I**

*podstawa opracowania: umowa Nr PGN.271.11.2019 zawarta w dniu 24 kwietnia 2019 r.  
z Gminą Wyszków*

*autorzy opracowania:*

***mgr inż. arch. Anna Woźnicka - główny projektant planu***

***inż. Tomasz Mikołajczyk – projektant planu***

***mgr Karolina Merk – udział w opracowaniu***

Łódź, październik 2020 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Wyszkanie**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienio Stare, Leszczudół - Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienio Nowe – etap I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie przyjętego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienio Stare, Leszczudół - Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienio Nowe – etap I.

2. Uchwała dotyczy części obszaru gminy Wyszkanie, według granic określonych w załącznikach graficznych do Uchwały Nr XXIV/286/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienio Stare, Leszczudół-Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienio Nowe.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 29,34 ha i złożona jest z ośmiu części:

- 1) części 1 - obejmującej działki nr: 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87 w obrębie Rybienio Stare;
- 2) części 2 - obejmującej działki nr: 267/2, 268/2 w obrębie Leszczudół - Nowiny;
- 3) części 3 - obejmującej działki nr: 329/2, 329/3 w obrębie Leszczudół - Nowiny;
- 4) części 4 - obejmującej działki nr: 51/5, 51/15 w obrębie Tulewo Górne;
- 5) części 7 - obejmującej działki nr: 887/2, 886/1, 887/1, 886/2, 885/2, 885/1 w obrębie Rybno;
- 6) części 8 - obejmującej działki nr: 257/8 w obrębie Gulczewo;
- 7) części 9 - obejmującej działki nr: 448/1 w obrębie Skuszew;

- 8) części 10 - obejmującej działki nr: 51/3, 52/5, 53/35, 53/34, 173, 170, 174, 171, 175, 172, 55/8, 55/5, 55/9, 55/6 w obrębie Rybienko Nowe.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2 000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienko Stare, Leszczydół - Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienko Nowe – etap I - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne opracowane na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienko Stare, Leszczydół - Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienko Nowe – etap I.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 8) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12

m (po 6 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;

- 9) **terenach o charakterze przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak tereny dróg publicznych - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 3.** W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
  - a) oznaczony symbolem **KDGP** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - główną ruchu przyspieszonego,
  - b) oznaczony symbolem **KDL** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - lokalną,
  - c) oznaczone symbolami **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe.

**§ 4.** W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) obowiązek sytuowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
  - a) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne i pochylnie - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) 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), z dopuszczeniem zachowania istniejących elewacji z cegły ceramicznej oraz stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit.

**§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakaz przestrzegania na terenach 11.MN i 1.KDL położonych w całości w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu - PLB 140001 - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych obszarów przepisach odrębnych;
- 2) nakaz przestrzegania na terenach 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 1.KDGP, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD i 8.KDD położonych w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 - Subniecka Warszawska (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 180 m), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych zbiorników w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek przestrzegania na terenach 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN, 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 1.KDGP, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD i 8.KDD położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 221 - Dolina kopalna Wyszaków (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 50 m), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego zbiornika w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;
- 5) zakaz wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie stabilności skarpy doliny Bugu;

- 6) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 16 ust. 3 pkt 2 lit. b i d - do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw powodujących przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 8) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
    - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej określonych w planie,
    - zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
    - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - c) zakaz lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 9) nakaz ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym chronionych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 11) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej - odprowadzanie ścieków komunalnych w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 13) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
  - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 14) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 6.** W planie nie ustala się zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** z powodu braku uwarunkowań.

**§ 7.** 1. W ramach **kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej** wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne - oznaczone symbolem KDL, KDD.

2. W ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznej - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 2) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
  - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
  - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
  - c) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

3. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 8.** 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc parkingowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania nieruchomości, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom;
- 2) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
- 4) dla klubów i domów kultury - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2, 3 i 4 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. Dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej;

5. Dla funkcji niewymienionej w pkt. 2, ilość miejsc postojowych należy zapewniać 2 miejsca postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> zabudowy, dostosowując do funkcji zamierzenia budowlanego.

6. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

**§ 9. 1.** W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. W obszarze objętym planem znajdują się - oznaczone na rysunku planu - tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

4. W granicach - oznaczonego na rysunku planu - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje przestrzeganie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 10.** W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się:
  - a) minimalną powierzchnię działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) minimalną szerokość frontów działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 0 stopni do 90 stopni;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

**§ 11.** Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów **1.U/MN, 2.U/MN** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 1 - 0%.

**§ 12.** Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 13.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolem **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN i 12.MN** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.



2. W granicach terenów **MN** dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zachowania powierzchni zabudowy działki budowlanej nie większej niż 40%;
- 2) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej 0,1 oraz o maksymalnej wartości wynoszącej 0,8;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
  - a) dla terenów 1.MN - 9.MN – 40%,
  - b) dla terenów 10.MN - 12.MN – 50%.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym;
- 2) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
  - a) dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 10 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 7 m;
- 3) nakaz stosowania dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych:
    - w obrębie terenów 1.MN-10.MN – dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 40 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich,
    - w obrębie terenu 11.MN – dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 40 stopni,
    - w obrębie terenu 12.MN – dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – jedno lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 30 stopni.

5. W obrębie terenów **MN** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych 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 §10;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 3) obowiązek zachowania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki: 18 m;

- 4) wielkości ustalone w pkt 2 i 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

**§ 14.** 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **1.U/MN**, **2.U/MN** i **3.U/MN** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W granicach terenów **U/MN** dopuszcza się lokalizacje:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zachowania powierzchni zabudowy działki budowlanej nie większej niż 25%;
- 2) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1.U/MN i 2.U/MN o minimalnej wartości wynoszącej 0,1 oraz o maksymalnej wartości wynoszącej 1,5,
  - b) dla terenu 3.U/MN o minimalnej wartości wynoszącej 0,1 oraz o maksymalnej wartości wynoszącej 1,0;
- 3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%.

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

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej w zabudowie szeregowej;
- 2) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 40 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich.

5. W obrębie terenów **U/MN** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych 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 **U/MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) obowiązek zachowania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki: 25 m;

- 4) wielkości ustalone w pkt 2 i 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji**

**§ 15.** 1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, a także do lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) dla części 1 - ul. Serocka (droga klasy G);
- 2) dla części 2 - ul. Wyszowska (droga klasy Z);
- 3) dla części 3 - ul. Wyszowska (droga klasy Z);
- 4) dla części 4 - ul. Wyszowska (droga klasy Z);
- 5) dla części 7 - ul. Wyszowska (droga klasy Z);
- 6) dla części 8 - ul. Wyszowska (droga klasy Z);
- 7) dla części 9 - ul. Łochowska, (droga klasy Z);
- 8) dla części 10 - ul. Serocka (droga klasy G).

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDGP** (droga nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego o kategorii drogi krajowej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 60 m;
- 2) teren **1.KDL** (fragment ul. Szkolnej) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej jako część pasa drogowego; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 4 m;
- 3) teren **2.KDL** – (fragment ul. Szmaragdowej) – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej jako część pasa drogowego; szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 7 m;
- 4) teren **3.KDL** – (fragment ul. Szmaragdowej) – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej jako część pasa drogowego; szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 2 m;
- 5) teren **1.KDD** (ul. Leśna) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 6 m;

- 6) teren **2.KDD** (droga nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m;
- 7) teren **3.KDD** (droga nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m;
- 8) teren **4.KDD** (droga nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 16 m;
- 9) teren **5.KDD** (droga nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m;
- 10) teren **6.KDD** (droga nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m;
- 11) teren **7.KDD** (droga nowoprojektowana) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu – 12 m z poszerzeniem do 21 m;
- 12) teren **9.KDD** (fragment ul. Szmaragdowej) – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej jako część pasa drogowego; szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – 5 m z lokalnymi poszerzeniami.

5. Na terenach dróg publicznych 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, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

**§ 16.** 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych, przy czym dopuszcza się:

- 1) budowę infrastruktury technicznej poza terenami dróg w pasach technicznych zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy;
- 2) remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych oraz terenami, o których mowa w pkt 1.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) nakaz zaopatrzenia z układu gminnej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków” lub z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) nakaz rozbudowy sieci wodociągowej, w tym budowy nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci wodociągowej - DN 80,
  - d) nakaz - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
  - b) dopuszcza się - do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej - odprowadzanie ścieków komunalnych w sposób określony w przepisach odrębnych,
  - c) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci kanalizacji sanitarnej - DN 100;
  - d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
  - e) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych oraz dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci kanalizacji deszczowej - DN 100;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
- a) nakaz zaopatrzenia za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci gazowniczej - DN 32,
  - c) nakaz rozbudowy sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nakaz uwzględnienia w strefach kontrolowanych - wskazanych na rysunku planu - wszelkich nakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających dla tej strefy z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) nakaz zaopatrzenia w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, drewnem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

- a) nakaz zasilania ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania, w tym lokalizacji urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczalnej 100 kW za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - c) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci elektroenergetycznej - 0,4 kV,
  - d) nakaz budowy sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) nakaz gromadzenia, odprowadzenia i zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) nakaz rozbudowy sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych;
  - b) dopuszcza się budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 17.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości Leszczydół-Nowiny, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/43/2011 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28 kwietnia 2011 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej zatwierdzonego uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 31 marca 2011 r.;
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu Rybienka Nowego zatwierdzonej uchwałą XXVIII/198/2008 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 października 2008 r.;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości Skuszew zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/244/12 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 25 października 2012 r.;
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości: Tulewo, Tulewo Górne i Rybno zatwierdzonego uchwałą Nr XX/144/12 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 stycznia 2012 r.;

- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część wsi Gulczewo w gminie Wyszaków zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/272/12 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 28 grudnia 2012 r.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszakowa.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.