

**UCHWAŁA Nr ...
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Wyszków dla wybranego terenu położonego w miejscowości Natalin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977), zgodnie z uchwałą Nr XLVII/521/22 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranego terenu położonego w miejscowości Natalin, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkowie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranego terenu położonego w miejscowości Natalin, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega: od północno-zachodu północno-zachodnią granicą działki 1683/2, północną granicą działek: 1684/3, 1684/4, 2041, 1686/2, 1687/2, 1688/2, 1689/2, 1690/2, 1691/2, 1692/2, 1693/2, 1694/2, 1695/2, 1696/2, 1697/2, zachodnią granicą działek: 1702/2, 1703/2, północną granicą działek: 1704/2, 1705/2, 1706/2, 1707, 1708, 1709/2, 1710/2, wschodnią granicą działki 1710/2, północno-wschodnią granicą działki 1717/3, wschodnią granicą działki 1715, przedłużeniem wschodniej granicy działki 1715 do południowej granicy działki 1716, południową granicą działki 1716, wschodnią granicą działek: 1735/1, 1735/2, 1735/3, 1735/4, 1735/5, 1735/6, 1735/7, południową granicą działek: 1735/7, 1734/12, 1734/11, 1733/3, 1732/10, 1732/9, 1731, 1730, 1729, 1728, 1727, 1726, 1725, 1724, 1723, 1722, 1721, 1720, 1719, 2041, 1684/4, 1684/3, 1683/2.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wyszkowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§3.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) odległości zagospodarowania podane w metrach,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) kapliczka objęta ochroną,
 - 6) strefa potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
 - 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

§5.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **miejscach do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe urządzone w poziomie terenu i w garażach,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej,
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, odpłatną lub nieodpłatną, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i

sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, za wyjątkiem usług związanych z łącznością publiczną,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
- 13) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu spowodowaną wzmożonym ruchem pojazdów, w tym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach prawa ochrony środowiska,
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno – wychowawcze, estetyczne oraz zieleni izolacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **1MN**,
- 2) tereny usług oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**,
- 3) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **1KDR**,
- 4) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ**,
- 5) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL**,
- 6) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**,
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **1KR**.

§7.

1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: **1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD**.
2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8.

W miejscu ustalonym na rysunku planu jako: kapliczka objęta ochroną, nakazuje się jej zachowanie w tym miejscu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§9.

Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”. Na całym obszarze planu obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dla terenów położonych w zasięgu występowania wód podziemnych.

§10.

W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów oraz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odpadów,
- 4) nakaz ograniczania szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt,
- 6) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 7) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 8) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 9) nakaz stosowania dla terenów objętych planem dopuszczalnych poziomów hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolami **1MN, 1U, 2U, 3U, 4U** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 10) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
- 11) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń.

§11.

W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 1KR**:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych,
 - 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 do parkowania wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§12.

Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem planu i bezpośrednio przylegających do granic planu oraz tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD**.

§13.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§14.

Dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych.

§15.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) min. 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług,
 - c) min. 1 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży w przypadku hurtowni,
 - d) min. 4 miejsca na 1 stanowisko naprawcze w przypadku stacji obsługi samochodów,
 - e) min. 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - f) min. 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku obiektów administracji,
 - g) min. 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług;
- 2) liczba miejsc do parkowania na działce budowlanej dla pojazdów

- zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc do parkowania dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§16.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- 2) ustala się realizację sieci wodociągowej o parametrach od $\varnothing 50$ do $\varnothing 300$,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej.

§17.

W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się dla wszystkich budynków usługowych i mieszkalnych obowiązek posiadania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków,
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych siecią kanalizacji o parametrach od $\varnothing 200$ do $\varnothing 400$ do oczyszczalni ścieków,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej możliwość budowy szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

§18.

W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nakazuje się zainstalowanie separatorów na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów z wyłączeniem zabudowy jednorodzinnej.

§19.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii - z zastrzeżeniem **§21 pkt 9**,
- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych, które będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§20.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od $\varnothing 32$ do $\varnothing 200$,
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§21.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się aby wszystkie budynki posiadały przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej szczególnie średniego i niskiego napięcia jako podziemnej, w uzasadnionych technicznych przypadkach dopuszcza się realizację sieci jako naziemnej,
- 3) ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną będzie polegał na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 6) ustala się, że przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 7) ustala się, że szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- 8) maksymalna wysokość słupów linii elektroenergetycznych – 15m,
- 9) możliwość lokalizacji:
 - a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej:
 - 100 kW dla obiektów elektrowni wiatrowych,
 - 500 kW dla pozostałych urządzeń,
 - b) urządzeń innych niż wolnostojące, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem obiektów elektrowni wiatrowych.

§22.

W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§23.

Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§24.

W obrębie strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m, a w przypadku innego zagospodarowania należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§25.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 25% dla terenów **1MN, 1U, 2U, 3U,**
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1MN

§26.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

§27.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MN** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki - 900 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki - 18m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydzielen dojazdów i dróg wewnętrznych.

§28.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MN** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) w obrębie strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z **§24**,
- 4) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o tej samej funkcji na działce sąsiedniej,
- 5) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 6) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 7) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerń,
- 8) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,

- b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
- c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
- d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§29.

Na terenie oznaczonym symbolem **1MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m, z zastrzeżeniem **§21 pkt 8**,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – do 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z **§15**,
- 7) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolem 1U, 2U, 3U, 4U

§30.

Dla terenów oznaczonych symbolem **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§31.

Na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki - 1500 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki - 20m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§32.

Na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,

- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) na terenach **2U, 3U, 4U** w obrębie strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z **§24**,
- 4) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o tej samej funkcji na działce sąsiedniej,
- 5) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 6) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 7) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerń,
- 8) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawej: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§33.

Na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m, z zastrzeżeniem **§21 pkt 8**,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z **§15**,
- 7) dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 12° lub spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 3.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych symbolami terenów 1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD

§34.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD** ustala się przeznaczenie – droga publiczna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD** 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, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§35.

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **1KDR**,
- 2) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ** o kategorii drogi gminnej,
- 3) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL** o kategorii drogi gminnej,
- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD** o kategorii drogi gminnej.

§36.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDR, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR oraz dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach.

§37.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie - droga wewnętrzna.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **1KR** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - 2) infrastruktury technicznej,
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
 - 4) zieleni urządzonej.

§38.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 2) jezdnia musi spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się drogę bez wyodrębnienia jezdni i chodnika,
- 4) dopuszcza się realizację parkingów.

§39.

Dla realizowanych na terenach dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m,
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m,
- 3) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

DZIAŁ III.

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§41.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin uchwalonego 25 lipca 2013 r. uchwałą Nr XXXVII/369/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie.

§42.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska