

*URBS - Planowanie Przestrzenne - Anna Woźnicka i Sylwia Miszczak Sp. z o.o.
z siedzibą ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000682414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353
adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź, tel. +48 509 959 368, biurogard@gmail.com*

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA WYBRANYCH
DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: NA SKARPIE,
PUŁTUSKIEJ, WSPÓLNEJ, LEŚNEJ, TOWAROWEJ,
SŁONECZNEJ ORAZ LETNISKOWEJ – ETAP I**

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: *umowa Nr PGN.271.50.2021 zawarta w dniu 24.01.2022 r. z Gminą Wyszaków*

autorzy opracowania:

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

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

Łódź, lipiec 2022 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Wyszkuwie
z dnia ... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Wyszkuwa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej,
Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkuw uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkuwie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkuwie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkuwa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap I, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkuwa, według granic określonych w załącznikach graficznych do Uchwały Nr XLVII/523/22 Rady Miejskiej w Wyszkuwie z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkuwa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 10,14 ha i złożona jest z części:

- 1) 1A – obejmującej działki nr: 4418/2 oraz 4419/3;
- 2) 2A – obejmującej działki nr: 1342/4, 1343/4, 1344/6, 1344/7, 1397 oraz 3000/84;
- 3) 3A – obejmującej działki nr: 1225/3, 1226/2, 1227/2, 1228/2, 1263/10, 1263/11, 1263/12 oraz 6452;
- 4) 4A – obejmującej działki nr: 1348/2, 1348/8, 1348/9, 2650, 5883 oraz fragment 1349.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 i 3 wprowadza się ustalenia będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1 000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jedno lub wielopłaciowy o maksymalnym kącie nachylenia pości do 12 stopni,

- 2) **elementach wyposażenia powtarzalnego** – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia terenu, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygradzenia, itp.
- 3) **części frontowej działki** – należy przez to rozumieć część działki usytuowaną od strony drogi publicznej lub innych terenów przestrzeni publicznej;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, możliwe do zrealizowania, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający, to znaczy stanowi nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) **terenach o charakterze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne – takie jak tereny dróg publicznych – posiadające znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 10) **strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia** – 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;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), gastronomii, rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwacje), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, sportu i rekreacji, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów 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.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie określa się, z powodu braku uwarunkowań:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wraz z ich symbolami oraz numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 5) linia wyznaczona w odległości 10 m od terenów kolejowych;
- 6) zasięg strefy ograniczeń robót ziemnych od obszaru kolejowego;
- 7) zasięg strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia;
- 8) zasięg strefy zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter wyłącznie informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. W obszarze objętym planem wyodrębnia się – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi – następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczony symbolem **MN** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) oznaczony symbolem **MNU** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**;
- 3) oznaczony symbolem **U** – **teren usług**;
- 4) oznaczone symbolem **UP** – **tereny usług lub produkcji**;
- 5) tereny komunikacji drogowej publicznej, które współtworzą:
 - a) oznaczony symbolem **KDZ** – **teren drogi zbiorczej**,
 - b) oznaczony symbolem **KDL** – **teren drogi lokalnej**;
- 6) oznaczony symbolem **KR** – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**,
- 7) oznaczony symbolem **KO** – **teren obsługi komunikacyjnej**.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a które zostały przecięte linią zabudowy mogą być remontowane i przebudowywane, a ponadto rozbudowywane, nadbudowywane i odbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą:
 - obiektów małej architektury,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m, takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, schody, podesty, pochylnie oraz zadaszenia);
- 2) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy:
 - a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - b) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy masztów i wież antenowych, z zastrzeżeniem ustaleń § 20 ust. 3 pkt 5,
 - c) obiektów małej architektury – 4 m;
- 3) w zakresie kolorystyki dachów i obiektów budowlanych:
 - a) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub czerni,

- b) w wykończeniu elewacji budynków, nakaz stosowania barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
 - c) nakaz stosowania kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
 - d) nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady, przy czym nakaz ten nie dotyczy terenów 1UP oraz 2UP,
 - e) zakaz stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia;
- 4) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w zasięgu występowania wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”, wszelkich nakazów, zakazów i zaleceń określonych dla tych obszarów w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej w miejscu oznaczonym na rysunku planu, w formie pasów nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy:
 - a) terenów UP, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4-6,
 - b) inwestycji celu publicznego, w tym związanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń i instalacji do spalania lub współspalania odpadów, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów oraz prowadzenia działalności w zakresie zbierania odpadów, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz odprowadzania ścieków przemysłowych i bytowych do ziemi, wód powierzchniowych, i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 8) nakaz zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 9) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenu 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu 1MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8. 1. W ramach kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej wskazuje się tereny przeznaczone pod drogi publiczne – oznaczone symbolami 1KDZ oraz 1KDL.

2. Ustala się następujące zasady wynikające z kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej – określonych w ust. 1:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego;
- 3) nakaz dostosowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonach skrzyżowań 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 powierzchni jezdni,
- c) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- d) zakaz lokalizowania małej architektury: latarni, ławek, tablic, znaków drogowych, w sposób kolidujący z ruchem pieszym i ograniczający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

§ 9. 1. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) w granicach terenu 1MN występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) teren 1MN położony jest w całości w zasięgu terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 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: 18 m, przy czym:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 16 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 60 stopni do 90 stopni,
- 3) dopuszcza się parametry niższe niż określone w pkt 2 dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału na potrzeby infrastruktury technicznej oraz w celu wydzielenia dojazdów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) w granicach strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15 kV) napięcia – wskazanej na rysunku planu w granicach terenów 1UP, 2UP, 1KO, 1U oraz 1KR – ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tej strefie:
 - a) nakaz zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) w obrębie terenu 1KDL graniczącego z obszarem kolejowym, w odległości wskazanej na rysunku planu jako linia wyznaczona w odległości 10 m od terenów kolejowych – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym o transporcie kolejowym,
- 4) w obrębie terenów 1U, 2UP, 1KR i 1KDL graniczących z obszarem kolejowym, w zasięgu strefy ograniczeń robót ziemnych od obszaru kolejowego – wskazanej na rysunku planu – obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia związane z wykonywaniem robót ziemnych wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i projektowanych;
- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z niewyznaczonych w planie dojazdów o szerokości minimalnej 5 m,
- 3) tereny dróg przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, a także do lokalizacji urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, zieleni urządzeń, infrastruktury technicznej, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają:
 - a) dla części 1A – ul. Białostocka (droga klasy G),
 - b) dla części 2A i 4A – ul. Pułtуска (droga klasy Z),
 - c) dla części 3A – ul. Leśna (droga klasy Z),
- 5) dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:
 - a) teren 1KDZ – fragment ul. Leśnej – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej jako część pasa ruchu drogowego; szerokość – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren 1KDL – fragment ul. Zakolejowej – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi lokalnej jako część pasa ruchu drogowego; szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) teren 1KR – ul. Wspólna – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi komunikacji drogowej wewnętrznej; szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Ustala się następujące wskaźniki miejsc do parkowania oraz sposoby ich realizacji:

- 1) nakaz realizowania, w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, miejsc parkingowych dla samochodów w liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 dom
 - b) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla hurtowni – minimum 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla restauracji i kawiarni – minimum 15 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla zakładów produkcyjnych, magazynów, składów, baz transportowych – minimum 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - f) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze,
 - g) dla funkcji niewymienionych w lit. a-f – minimum 2 miejsca parkingowe na każde 50 m² zabudowy, dostosowując do funkcji zamierzenia budowlanego;
- 2) dla funkcji, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, d, e, nakaz realizowania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową liczbie:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca do parkowania, na terenach przeznaczonych do zabudowy, należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży w ramach działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się obniżenie wskaźnika o 50% w przypadku wyznaczenia miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej.

§ 14. Ustala się następują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 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) dopuszczenie modernizacji i rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, a także budowy nowej, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie jej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę w oparciu o istniejącą i projektowaną miejską sieć wodociągową,
 - b) budowa sieci wodociągowej o minimalnej średnicy – DN 80,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych – nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy – DN 100,
 - c) dopuszczenie – do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzania ścieków w sposób określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na sąsiadujący z obszarem planu obszar kolejowy oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - e) budowa sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy – DN 100;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:
 - a) zaopatrzenie w gaz przewodowy za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) budowa sieci gazowej o minimalnej średnicy – DN 32,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) jako podstawowe źródło ciepła wskazuje się istniejącą i rozbudowywaną miejską sieć ciepłowniczą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizacja sieci elektroenergetycznej o minimalnych parametrach – 0,23 kV,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ograniczenia mocy nie dotyczą urządzeń innych niż wolnostojące,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) obsługa telekomunikacyjna z sieci kablowej za pośrednictwem przewodów telekomunikacyjnych lub z sieci bezprzewodowej za pomocą zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
 - b) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami – obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

§ 15. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ oraz 1KDL.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, w wysokości:

- 1) dla terenów **1MN, 1MNU, 1UP, 2UP** – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 – 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) uzupełniające: tereny usług.
2. W granicach terenu 1MN:
- 1) zakazuje się realizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów;
 - b) budynków gospodarczych i garaży;
 - c) infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenu 1MN ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 30%;
 - 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną: 0,05,
 - b) maksymalną: 0,6;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej: dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 8 m,
 - b) gospodarczej i garażowej: jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m².

4. W granicach terenu 1MN ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy szeregowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług jako wbudowanych w bryłę budynku;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 4) dopuszczenie lokalizacji – w granicach działki budowlanej – wyłącznie jednego, wolnostojącego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 18. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny usług.

2. W granicach terenu 1MNU:

- 1) zakazuje się realizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe;
- 2) dopuszcza się realizację zarówno zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych;
 - c) infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu 1MNU ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 30%;
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - c) minimalną: 0,1,
 - d) maksymalną: 0,6;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 12 m,
 - b) gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m².

4. W granicach terenu 1MNU ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji zabudowy szeregowej;
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji – w granicach działki budowlanej – wyłącznie jednego, wolnostojącego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², przy czym dopuszcza się jego lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) w wykończeniu elewacji i dachów dopuszczenie stosowania kolorystyki związanej z barwami firmy, jej znakiem graficznym lub logo na nie więcej niż 20% ich powierzchni.

§ 19. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

2. W granicach terenu 1U dopuszcza się lokalizację:

- 1) zakazuje się realizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe;
- 2) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów,
- 3) infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu 1U ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 50%;
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną: 0,05,
 - b) maksymalną: 1,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m².

4. W granicach terenu 1U ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25 stopni do 45 stopni lub dachy płaskie;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) w wykończeniu elewacji i dachów dopuszczenie stosowania kolorystyki związanej z barwami firmy, jej znakiem graficznym lub logo na nie więcej niż 20% ich powierzchni.

§ 20. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **1UP oraz 2UP** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny produkcji, w tym:
 - a) tereny produkcji przemysłowej,
 - b) tereny składów i magazynów;
- 2) tereny usług.

2. W granicach terenów UP dopuszcza się lokalizację:

- 1) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów;
- 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) wolnostojących o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
 - b) innych niż wolnostojące;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów UP ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 60%,
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną: 0,05,
 - b) maksymalną: 2,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 18 m;
- 5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń budowlanych – 35 m, za wyjątkiem kominów, masztów i wieży antenowych, a także innych budowli służących podstawowym funkcjom terenu, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i technicznych;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla terenu 1UP – 3000 m²,
- b) dla terenu 2UP – 2000 m².

4. W granicach terenów UP ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z § 7 pkt 2;
- 2) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25 stopni do 40 stopni lub dachy płaskie;
- 4) dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) w wykończeniu elewacji i dachów dopuszczenie stosowania kolorystyki związanej z barwami firmy, jej znakiem graficznym lub logo na nie więcej niż 20% ich powierzchni.

§ 21. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1KO** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacyjnej.

2. W granicach terenu 1KO dopuszcza się:

- 1) realizację garaży i parkingów, jako wielopoziomowych, naziemnych i podziemnych;
- 2) lokalizację:
 - a) placów manewrowych, dojazdów i dojazdów;
 - b) infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu 1KO ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 50%;
- 2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną: 0,05,
 - b) maksymalną: 1,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m².

4. W granicach terenu 1KO ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25 stopni do 40 stopni lub dachy płaskie;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. W granicach planu przestają obowiązywać ustalenia uchwał:

- 1) Nr LVI/423/10 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru „Na Skarpie”;
- 2) Nr XXXVI/353/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 13 czerwca 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla kwartału ulic: 11-go Listopada, Pułtuskiej, Wspólnej, Dworcowej, I Armii Wojska Polskiego i Prostej;

- 3) Nr XLV/463/14 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 13 lutego 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszowa dla ulicy Graficznej oraz części ulic Pułtuskiej i Leśnej.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszowa.

§ 24. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wyszów.

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