

**UCHWAŁA NR LXVI/738/24  
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 15 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w zw. z art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) zgodnie z uchwałą Nr LVI/627/23 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej oraz uchwałą Nr LXVI/737/24 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie Nr XXVIII/280/16 z dnia 27 października 2016 roku wraz ze zmianami, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej – etap I, w granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 12°;
- 2) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
  - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojazdów do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem: budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;

- 5) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego**

**§ 7.** Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 7 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

**§ 8.** Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 7, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

## **Rozdział 3.**

### **Ochrona środowiska i krajobrazu**

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 221 „Dolina kopalna Wyszków”, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**§ 10.** W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem MW wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

#### **Rozdział 4.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11. 1.** W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 18 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 30° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek dłuższym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 12. 1.** Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

**§ 13. 1.** Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 10,0 m (licząc po 5,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

**§ 14.** Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm,
  - c) zaopatrzenie z ujęcia w mieście Wyszków,
  - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych.
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

- b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej,
  - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w mieście Wyszków,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
  - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
  - d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
- 6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 15.** Jako podstawowy układ komunikacji drogowej dla terenu objętego planem, ustala się ul. łączną znajdującą się poza obszarem objętym planem.

**§ 16.** Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez - drogą krajową nr 62, poprzez ul. łączną oraz ul. Białostocką znajdującą się poza obszarem objętym planem.

**§ 17. 1.** Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników - minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

**§ 18.** Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m<sup>2</sup> gruntu,

- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
  - dojazd i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
  - ścieżek rowerowych,
  - oświetlenia,
- traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

**§ 19. 1.** Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy wynikającej z działań związanych z poprawieniem efektywności energetycznej budynków, istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 20.** Dla terenów 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 14,0 m,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 25° do 40°,
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy na 2,5,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną dla kondygnacji nadziemnych na 2,0,
  - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,3,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%,
  - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>,
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ul. łączną znajdującą się poza obszarem objętym planem;
- 5) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 9 pkt 4, § 13 uchwały.

## **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

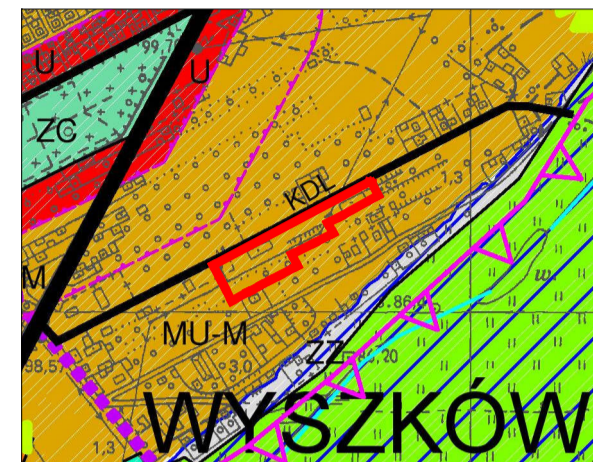
**§ 21.** Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolem MW w wysokości 25 %.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Piórkowska**



Opis projektu (nazwa, adres, data, autor)	STANOWISKO WYKONAWCY
Podstawa prawna (ustawa, rozporządzenie, itp.)	PLANOWANIE PRZESTRZENNE
Skala rysunku	1:1000
Data wydania	15.02.2024
Wzrost	1,80

WYRYS ZE STUDIUM - SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MU-M tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej



- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - STREFA TECHNICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 KV
  - 5,0 WYMIAROWANIE
  - MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO  
UCHWAŁY NR LXVI/738/24  
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE  
Z DNIA 15 LUTEGO 2024 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA  
DLA WYBRANYCH DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY  
ULICACH ŁĄCZNEJ I SERWEROWEJ  
- ETAP I  
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

układ współrzędnych:  
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/738/24

Rady Miejskiej w Wyszowie

z dnia 15 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miejskiej w Wyszowie w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszowa dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej – etap I**

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia 04 grudnia 2023 r. do dnia 16 stycznia 2024 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszowa dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej – etap I, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Piórkowska**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/738/24

Rady Miejskiej w Wyszkanie

z dnia 15 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE Rady Miejskiej w Wyszkanie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w zw. z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Wyszkanie określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

**1. Sposób realizacji inwestycji:**

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).

**2. Zasady finansowania:**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Piórkowska**