



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
adres siedziby: ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź; adres pracowni: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź
NIP 947-106-73-33; REGON 100834104; tel. +48 530 641 655, +48 509 959 368; biurogard@gmail.com

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
WYSZKÓW DLA WYBRANEGO TERENU PRZEMYSŁOWEGO
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KAMIEŃCZYK**

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: umowa Nr PGN.271.2.2020 zawarta w dniu 2 stycznia 2020 r.
z Gminą Wyszaków

autorzy opracowania:

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

inż. **Tomasz Mikołajczyk** – projektant

mgr **Karolina Bursztynowicz** – udział w opracowaniu

Łódź, luty 2022 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Wyszkuwie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkuw dla
wybranego terenu przemysłowego w obrębie geodezyjnym Kamieńczyk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) Rada Miejska w Wyszkuwie po stwierdzeniu, że 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., uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkuw dla wybranego terenu przemysłowego w obrębie geodezyjnym Kamieńczyk.

2. Uchwala dotyczy wybranego terenu przemysłowego, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XIII/136/19 Rady Miejskiej w Wyszkuwie z dnia 26 września 2019 r.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 2,03 ha.

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 1:1000, będący integralną częścią planu – 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 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 reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające obszar możliwego sytuowania budynków, na zasadach określonych w planie;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranego terenu przemysłowego w obrębie geodezyjnym Kamieńczyk;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszakowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranego terenu przemysłowego w obrębie geodezyjnym Kamieńczyk, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć strefę w formie zwartej zieleni wielopiętrowej, która oddziela funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 11) **zielonym dachu** – należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzone jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną vegetację.

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) oznaczony symbolem PU – teren przeznaczony dla zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, z wyłączeniem lokalizacji usług publicznych, usług oświaty, usług zdrowia, usług związanych ze stałym pobytem ludzi oraz czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) oznaczone symbolami KDD – tereny przeznaczone pod drogi publiczne – klasy dojazdowej.

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

- 1) nakaz dostosowania budynków – do naniesionych na rysunku planu – nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zasięgu – oznaczonej na rysunku planu – strefy zieleni izolacyjnej nakaz zagospodarowania terenu zielenią wysoką i niską, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi dojazdów.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicach – oznaczonego na rysunku planu – obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nakazu przestrzegania zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenia dla życia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
- 4) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu – w granicach strefy zieleni izolacyjnej ustalonej na rysunku planu – przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzanie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni;
- 5) nakaz ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska część centralna (o średniej głębokości zalegania warstw

wodonośnych 180 m), który obejmuje cały obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) nakaz stosowania wymaganych prawem zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji;
- 7) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt w granicach strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia; lokalizacja innych obiektów i urządzeń w obrębie tych stref wymaga uzyskania zgody zarządcy sieci;
- 8) nakaz projektowania, wykonywania i użytkowania budynków i urządzeń z nimi związanych w taki sposób, aby poziom hałasu, nie przekraczał poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nakaz, w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, ich usuwania i utylizacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 6. W obszarze objętym planem, dla zapewnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę – wyznaczoną na rysunku planu – ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze 49-71/5, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

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

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej – określonych w ust. 1 – ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) 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,
- 2) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
- 3) 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 terenów nieruchomości, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi,

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla samochodów, w granicach działek budowlanych na których lokalizowana jest zabudowa, w liczbie:

- 1) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zakładów produkcyjnych – minimum 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla pozostałych usług niewymienionych w lit. a i b – minimum 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

§ 9. W obszarze objętym planem:

- 1) nie występują tereny górnicze;
- 2) nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) nie znajdują się tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działek: 3000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek: 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek wydzielanych w stosunku do pasa drogowego: od 60 do 90 stopni;
- 3) dopuszcza się parametry niższe niż określone w pkt 2 dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1.PU obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, z wyłączeniem lokalizacji usług publicznych, usług oświaty, usług zdrowia, usług związanych ze stałym pobytem ludzi oraz czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. W granicach terenu 1.PU dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;

2) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu 1.PU ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zachowania maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 2) nakaz zachowania minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 3) nakaz zachowania maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,0;
- 4) nakaz zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%.

4. Dla terenu 1.PU ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy:
 - a) budynków:
 - w obrębie strefy oznaczonej na rysunku symbolem A i wyróżnionej graficznie: 18 m,
 - w obrębie strefy oznaczonej na rysunku symbolem B i wyróżnionej graficznie: 12 m;
 - b) wolnostojących masztów i wież antenowych – 65 m,
 - c) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną innych niż określone w lit. b – 25 m,
 - d) obiektów małej architektury – 4 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia nie większym niż 40 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku, betonu, blach, blach lakierowanych, płyt warstwowych w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły.

4. Dla terenu 1.PU ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m².

Rozdział 3.

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

§ 13. 1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, a także do lokalizacji urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem,

organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Warszawską (droga klasy Z), znajdująca się poza obszarem planu.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

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

- 1) teren 1.KDD (fragment ul. Makowej) – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej jako część pasa drogowego; szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2.KDD (fragment ul. Profesora Romana Kozłowskiego) – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej jako część pasa drogowego; szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

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 sytuacji wymienionych w ust. 1.

§ 14. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci infrastruktury technicznej;
- 2) terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych, przy czym dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej poza terenami dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem tereny, zgodnie z przepisami planu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych lub z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) nakaz rozbudowy sieci wodociągowej, w tym budowa nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna średnica sieci wodociągowych – DN 40,
 - d) sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w sposób określony w przepisach odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci – DN 50;
- 5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w sposób określony w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalna średnica gazociągów – DN 20,
 - c) nakazu rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło 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,
- 8) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z: sieci elektroenergetycznej, urządzeń kogeneracyjnych lub odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) realizacja nowych i rozbudowa istniejących linii niskiego i średniego napięcia jako kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV,
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) nakaz gromadzenia, odprowadzania i zagospodarowania odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 10) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) obsługa z sieci kablowej za pośrednictwem przewodów telekomunikacyjnych lub z sieci bezprzewodowej za pomocą zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 15. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 czerwca 2001 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 171 z dnia 20.08.2001 r. poz. 2700) w sprawie zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§ 17. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Wyszków.

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

Przewodnicząca Rady
Elżbieta Piórkowska