

*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 III**

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, październik 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 III**

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 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), 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 III, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkuwa, według granic określonych w załącznikach graficznych do Uchwały Nr XLIX/560/2022 Rady Miejskiej w Wyszkuwie z 29 września 2022 r. zmieniającej uchwałę Nr XLVII/523/22 Rady Miejskiej 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 5,4 ha i stanowi część 4A, która obejmuje 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 wielopołaciowy o maksymalnym kącie nachylenia połąci 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) **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;
- 7) **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;
- 8) **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.

**§ 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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) granica strefy ochronnej 10,0 m od obszaru kolejowego;
- 6) strefa ochronna 20,0 m od obszaru kolejowego;
- 7) strefa potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia.

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 **UP – teren usług lub produkcji**;
- 2) oznaczony symbolem **KDL – teren drogi lokalnej**;
- 3) oznaczony symbolem **KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**,
- 4) 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 § 16 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) 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 Wyszków” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”, wszelkich nakazów, zakazów i zaleceń określonych dla tych obszarów w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy:
  - a) terenu UP, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3-5,
  - b) inwestycji celu publicznego, w tym związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń i instalacji do spalania lub współspalania odpadów, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów oraz prowadzenia działalności w zakresie zbierania odpadów, z wyłączeniem punktów do zbierania złomu oraz odpadów metali, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 6) zakaz odprowadzania ścieków przemysłowych i bytowych do ziemi, wód powierzchniowych, i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 7) nakaz zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych i roztopowych.

**§ 8. 1.** W ramach kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej wskazuje się teren przeznaczony pod drogę publiczną – oznaczony symbolem 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.** 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,
  - 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.

**§ 10.** 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 – 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) ustala się granicę strefy ochronnej 10,0 m od granicy obszaru kolejowego – zgodnie z rysunkiem planu – w zasięgu której obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia oraz odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

- 4) wskazuje się na rysunku planu strefę ochronną 20,0 m od obszaru kolejowego, w zasięgu której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

**§ 11.** 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 zapewnia ul. Pułtуска (droga klasy Z);
- 5) dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:
  - a) 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,
  - b) teren 1KR – ul. Wspólna – przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi komunikacji drogowej wewnętrznej; szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 12.** 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 handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla hurtowni – minimum 5 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla zakładów produkcyjnych, magazynów, składów, baz transportowych – minimum 15 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - d) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze,
  - e) dla funkcji niewymienionych w lit. a-d – minimum 2 miejsca parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> zabudowy, dostosowując do funkcji zamierzenia budowlanego;
- 2) dla funkcji, o których mowa w pkt 1 lit. a-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.

**§ 13.** 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.

**§ 14.** Ustala się granice rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL.

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

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

- § 16. 1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **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 terenu 2UP 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 terenu 2UP 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: 2000 m<sup>2</sup>.



4. W granicach terenu 2UP ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25 stopni do 40 stopni lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 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.

**§ 17. 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 m<sup>2</sup>.

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**

**§ 18.** W granicach planu przestają obowiązywać ustalenia uchwały 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.

**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkanie.

**§ 20.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Wyszkanie.

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