

Uchwała Nr ...
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia ...

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LVI/627/23 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 Wyszaków uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie Nr XXVIII/280/16 z dnia 27 października 2016 roku 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, 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) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) 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 4;
- 6) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 5.

§ 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 oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;
- 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 dojsć 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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U-P;
- 4) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 5) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 6) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

§ 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.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego

§ 8. 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.

§ 9. 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

§ 10. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;
- 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków”, 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.

§ 11. 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

§ 12. 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 budowlanej:
 - a) dla terenów MW - 800 m²,
 - b) dla terenów U - 1500 m²,
 - c) dla terenów U-P - 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla terenów MW - 18 m,
 - b) dla terenów U - 20 m,
 - c) dla terenów U-P - 20 m;
- 3) kąt położenia działki budowlanej względem pasa drogowego od 30° do 90°;
- 4) dla terenów MW usytuowanie wydzielanych działek budowlanych dłuższym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki;
- 5) dla terenów U, U-P usytuowanie wydzielanych działek budowlanych krótszym 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

§ 13. 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.

§ 14. 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.

§ 15. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, uwarunkowania wynikające z położenia w strefie kontrolowanej gazociągu DN 100, oznaczonej na rysunku planu.

§ 16. 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 m²,
 - 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:
 - a) 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,
 - b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;

- 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

§ 17. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się:

- 1) ul. Łączną znajdującą się poza obszarem objętym planem,
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDZ – tereny drogi zbiorczej, usytuowanej w ciągu ul. Leśnej, znajdującej się częściowo poza obszarem objętym planem.

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) drogą krajową nr 62, poprzez ul. Łączną oraz ul. Białostocką znajdującą się poza obszarem objętym planem;
- 2) drogą wojewódzką nr 618, poprzez ulicę Leśną, znajdującą się częściowo poza obszarem objętym planem oraz ul. Graficzną znajdującą się poza obszarem objętym planem.

§ 19. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, jednak nie mniej niż 3 miejsca lub minimum 1 miejsce na każde 2 osoby zatrudnione, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 350 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składów, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

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

§ 20. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 6,0 m,
- 2) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 21. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
- dojeżdż 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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 m²;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ul. Łączną znajdującą się poza obszarem objętym planem;
- 5) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 10 pkt 4 uchwały.

§ 24. Dla terenów 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 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 0,7,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,4,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 1500 m²;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę zbiorczą 1KDZ, drogę dojazdową 1KDD, ul. Leśną znajdującą się poza obszarem objętym planem oraz projektowaną drogę główną ruchu przyspieszonego zlokalizowaną na działkach 1153/25, 1153/36, 1153/39, 1153/46;
- 5) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 10 pkt 4, § 15 uchwały.

§ 25. Dla terenów 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług lub produkcji;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 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 – 0,7,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,4,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000 m²;
- 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę dojazdową 1KDD;
- 5) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 10 pkt 4 uchwały.

§ 26. Dla terenów 1KDR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu objętego planem, zmienna do 6,9 m;
- 3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 10 pkt 4 uchwały.

§ 27. Dla terenów 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi zbiorczej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, fragmentu objętego planem, zmienna do 12,8 m;
- 3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 10 pkt 4 uchwały.

§ 28. Dla terenów 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 24,0 m;
- 3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 10 pkt 4 uchwały.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

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

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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