

URBS - Planowanie Przestrzenne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
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 II**

PROJEKT PLANU

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

autorzy opracowania:

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

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

Łódź, marzec 2024 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Wyszkuwie
z dnia ... 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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. ze zmianami, Rada Miejska w Wyszkuwie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkuwa dla wybranych działek położonych przy ulicach: Na Skarpie, Pułtuskiej, Wspólnej, Leśnej, Towarowej, Słonecznej oraz Letniskowej – Etap II, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkuwa, według granic określonych w załącznikach graficznych do Uchwały Nr LXVIII/752/24 Rady Miejskiej w Wyszkuwie z dnia 28 marca 2024 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 0,75 ha i obejmuje działki nr: 5521/10, 5864, 6078, 6079, 6098, 6099 i część działki nr 5272/8.

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 – stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) **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.;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **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;

- 4) **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;
- 5) **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;
- 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) **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 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;
- 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) strefa ochrony sanitarnej 150,0 m od cmentarza;
- 6) linia wyznaczona w odległości 10,0 m od terenów kolejowych;
- 7) strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 8) strefa ograniczeń 12,0 m od granicy lasu.

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 ustala się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) oznaczony symbolem **MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) oznaczony symbolem **KDD – teren drogi dojazdowej**;
- 3) oznaczony symbolem **KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie dotyczą:
 - obiektów małej architektury,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m,
 - podziemne części budynków – do granic działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy:
 - a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy masztów i wież antenowych;
- 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,
 - e) zakaz stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia;
- 4) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 7. W obszarze objętym planem ustala się **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) przy realizacji inwestycji nakaz stosowania zabezpieczeń technicznych dla ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie całego obszaru planu w obrębie głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, w tym:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych;

- 2) cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu” (PLB140001), w których obowiązują przepisy o ochronie przyrody;
- 3) zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym w zakresie łączności publicznej;
- 4) nakaz zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi – dla terenu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) na działkach budowlanych zlokalizowanych bezpośrednio od strony torów kolejowych (znajdujących się poza obszarem objętym planem) w obrębie terenu 2MN – nakaz ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających zminimalizowanie poziomu zewnętrznego hałasu, drgań i innych emisji, w szczególności zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych oraz przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. W obszarze objętym planem ustala się **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. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m,
 - b) minimalną szerokość frontów działek:

- 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 scalania i podziału pod tereny dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, pod dojścia i dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach – wskazanej na rysunku planu w obrębie terenu 2MN – strefy ograniczeń 12,0 m od granicy lasu obowiązuje nakaz przestrzegania wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenów, wynikających z przepisów odrębnych.
- 2) w granicach – wskazanej na rysunku planu w obrębie terenu 2MN – strefy ochrony sanitarnej 150,0 m od cmentarza obowiązuje nakaz przestrzegania wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu, zabudowie i użytkowaniu terenów, wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w obrębie terenu 2MN w zasięgu 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 granicach – wskazanej na rysunku planu w obrębie terenu 2MN – strefy ochronnej 20,0 m od granicy obszaru kolejowego:
 - a) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązuje nakaz przestrzegania wszelkich nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu transportu kolejowego,
 - b) nakaz lokalizowania zabudowy, która zgodnie z przepisami odrębnymi, nie podlega zapewnieniu standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowiska.

§ 11. W obszarze objętym planem 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) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają:
 - a) Aleja Wolności (droga klasy Z),
 - b) ul. Kazimierza Skarżyńskiego (droga klasy Z).

§ 12. W obszarze objętym planem 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 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla funkcji niewymienionych w lit. a-b – minimum 2 miejsca parkingowe na każde 50 m² zabudowy, dostosowując do funkcji zamierzenia budowlanego;
- 2) do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w pkt 1 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży,

- 3) wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługa terenów i budynków poprzez istniejące i projektowane sieci systemów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie remontu, odbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) minimalna średnica projektowanej sieci wodociągowej – 50 mm,
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków:**
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej – 90 mm (nie dotyczy kanałów tłocznych),
 - c) dopuszczenie – do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzania ścieków w sposób określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
 - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi, stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych oraz studni chłonnych, rowów i kanałów odwadniających, a także do gminnej sieci kanalizacji deszczowej z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna średnica projektowanej sieci kanalizacji deszczowej – 250 mm,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszary kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) 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) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną:**
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła za pomocą urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zakaz stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - 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;
- 9) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD.

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **2MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej,
- 2) uzupełniające: teren usług.

2. W granicach terenu **2MN**:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług jako wbudowanych w bryłę budynku;
- 2) zakazuje się realizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów;
 - b) budynków gospodarczych i garaży;
 - c) infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu **2MN** 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: 0,75;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej: trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) gospodarczej i garażowej: jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5 m;

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

- 1) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji – w granicach działki budowlanej – wyłącznie jednego, wolnostojącego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) dopuszczenie sytuowania – w granicach działki budowlanej – budynków w odległości 1,5 m od granicy.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** (ul. Słoneczna) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 14,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

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