

Uchwała Nr XXVIII/199/2008
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia 30 października 2008 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Wyszkowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej Wyszkowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XVII/120/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej Wyszkowa oraz uchwałą nr XXI/150/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 roku, zmieniającą uchwałę nr XVII/120/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszkowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków przyjętym uchwałą nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku i uchwałą nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 roku, zmieniającą uchwałę Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków, Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa, zwaną dalej planem, dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej Wyszkowa, obejmującego obszar, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy: linia wyznaczona południową granicą działki nr 1177 na odcinku od zachodniej granicy działki nr 1176 do wschodniej granicy działki nr 1178/9,
 - 2) od wschodu: zachodnia granica działki nr 1179,
 - 3) od południa: linia wyznaczona północną granicą działki nr 1206 na odcinku od wschodniej granicy działki nr 1178/13 do zachodniej granicy działki nr 1164, a następnie północna granica działki nr 1155,
 - 4) od zachodu: linia wyznaczona wschodnią granicą działki nr 1151 na odcinku od południowej granicy działki nr 1156 do północnej granicy działki nr 1176 .
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. Przedmiotem planu są ustalenia w zakresie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
 - 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, w tym zabudowaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń planu;
 - 3) **inwestycji celu publicznego** - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych, określonych w przepisach szczególnych;
 - 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; przy czym dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii o nie więcej niż 1,3 m dla części budynków takich jak: okapy, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
 - 5) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną na terenie własnym inwestycji powierzchnię, o której mowa w pkt 9, wyrażoną w procentach;
 - 6) **nieruchomości** - należy przez to rozumieć część gruntu stanowiącą odrębny przedmiot własności, jak również budynek lub budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
 - 7) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;
 - 8) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i

- stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
- 10) **produkcji i usługach** - należy przez to rozumieć działalność w zakresie przetwórstwa przemysłowego, handlu hurtowego i detalicznego, sprzedaży paliw, magazynowania oraz usług z wykluczeniem funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej i obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży oraz obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
 - 12) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
 - 13) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub niezaściurzonych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
 - 14) **reklamie podświetlanej** – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w pkt 13, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła;
 - 15) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w pkt 13, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
 - 16) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
 - 17) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
 - 18) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
 - 19) **terenie własnym inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół graniczących za sobą działek, spełniający wymogi działki budowlanej, na których inwestor realizuje lub zamierza realizować inwestycję;
 - 20) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 21) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na terenie własnym inwestycji, do powierzchni terenu objętego tą inwestycją;
 - 22) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu;
 - 23) **wysokości maksymalnej** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu kalenicy dachu lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu, wyrażoną w metrach.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) oznaczenia literowe rodzajów przeznaczenia terenu, opisane w §4;

- 5) projektowane szpalery drzew – do nasadzeń.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 Ustalenia obszarowe

§ 4

1. W planie określa się:
 - 1) tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny produkcji i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;
 - 2) teren ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
3. Ustala się teren 1KD-D jako przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 5

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) kształtowaniu zabudowy przez:
 - a) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) określenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy;
 - c) określenie maksymalnego kąta nachylenia dachu do 25 stopni, dopuszczając jednocześnie dachy płaskie;
 - d) określenie zasad stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków przez:
 - zakaz stosowania kolorów intensywne i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym;
 - zakaz stosowania materiałów refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia,
 - dopuszczenie stosowania na nie więcej niż 20% elewacji, kolorystyki związanej z barwami firmy, jej znakiem graficznym lub logo;
 - e) ograniczenie długości elewacji nowoprojektowanych budynków, na odcinki o maksymalnej długości 100m poprzez stosowanie podziałów elewacji przy pomocy:
 - uskoków o minimalnej długości (głębokości) 1,5m,
 - zmiany rodzaju lub koloru materiałów wykończeniowych,
 - rytmu okien,
 - reprezentacyjnego wejścia do obiektu;
- 2) określeniu zasad stosowania ogrodzeń:
 - a) od strony ulic – w liniach rozgraniczających tych ulic, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew itp., w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w celu zapewnienia do 10 miejsc parkingowych w jednym rzędzie wzdłuż ulic na terenie własnym inwestycji;
 - b) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,8 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 50 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%;
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) określeniu zasad rozmieszczania nośników reklamowych, zgodnie z § 6.

§ 6

Ustala się zasady rozmieszczania reklam polegające na:

- 1) dopuszczeniu realizacji reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej max. 6 m² włącznie; przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,

- 2) sytuowaniu reklam na budynkach stojących w linii rozgraniczającej ulicy lub nieażurowych ogrodzeniach w minimalnych odległościach od innych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej, tj.:
 - a) znaków drogowych – 20m,
 - b) krawędzi jezdni – 3m;
- 3) zakazie sytuowania reklam:
 - a) w formie wolnostojących nośników reklamowych;
 - b) na ażurowych ogrodzeniach terenów;
 - c) na latarniach ulicznych;
 - d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej;
 - e) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 4) umieszczaniu reklamy na ścianie budynku pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
- 5) takim rozmieszczeniu, aby:
 - a) odległość pomiędzy reklamami wynosiła co najmniej 30m w każdą stronę;
 - b) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika reklam i szyldów umieszczanych na elewacjach budynków była indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz, aby pozostawała w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku;
 - c) szyldy były umieszczane wyłącznie w pasie wyodrębnionego cokołu, a jeżeli brak tego pasa lub jest niższy niż kondygnacja parteru w obrębie kondygnacji parteru.

§ 7

Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie i użytkowanie istniejących i wydzielanych działek oraz istniejących na tych działkach budynków – zgodnie z przepisami szczególnymi oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całej jednostki terenowej;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie terenu własnego inwestycji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dla nowo tworzonych działek ustala się minimalną szerokość frontów działek na 30 m;
- 4) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi zapewniającej dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
 - a) dla obsługi nowej działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu, w formie ulicy wewnętrznej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
 - b) dopuszcza się realizację ulicy wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, po warunkiem, że nie przekracza ona długości 120 m oraz zapewnione zostaną warunki do zawracania, zgodne z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla dróg i ochrony przeciwpożarowej;
 - c) włączenie nowej ulicy wewnętrznej do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia drugiej ulicy od strony przeciwnej albo w odległości min. 35 m od takiego włączenia.

§ 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z definicją zawartą w § 2 ust. 1 pkt 5, o wartości określonej wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na terenach zainwestowanych zaleca się zwiększenie ilości zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych nasadzeń od strony północnej terenu 3P/U pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczenia;
- 3) ustala się nakaz utworzenia wzdłuż zachodniej granicy terenu 1P/U (od strony istniejących ogrodów działkowych) projektowanych szpalerów drzew do nasadzeń;

- 4) ustala się zakaz lokowania funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania zakładów i instalacji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w wyniku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) tereny objęte planem nie należą do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

§ 9

1. Ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - 1) linii rozgraniczających dla terenów ciągów komunikacyjnych, tj. ulic wraz ze skrzyżowaniami,
 - 2) klasyfikacji technicznej dróg w oparciu o przepisy odrębne,
 - 3) miejsca powiązania ulicy dojazdowej 1KD-D z istniejącym układem drogowym,
 - 4) zasad funkcjonowania układu obsługującego poprzez wyznaczenie jego geometrii,
2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk na terenie własnym każdej inwestycji, według następujących wskaźników:
 - 1) dla biur – 30 stanowisk/1000 m² p.uż.,
 - 2) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów) i usługowych: 30 m.p. / 1000 m² p.uż.
 - 3) dla magazynów i hurtowni – 15 m.p. / 1000m² p.uż.
 - 4) dla zakładów rzemieślniczych, produkcyjnych – 35 m.p. / 100 zatrudnionych.
 - 5) Dopuszcza się parkowanie w pasie ulicy 1KD-D pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
3. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ust. 1, ustala się warunki zagospodarowania terenu ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KD-D, zgodnie z § 15.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla obsługi terenu objętego planem:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej dla całego obszaru planu,
 - b) zasilanie w wodę z magistrali wodociągowej w ul. Leśnej wzdłuż południowej granicy obszaru planu i w ul. Przemysłowej wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu;
 - c) rezerwę terenu dla realizacji sieci wodociągowej i przyłączy w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-D;
 - d) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym do miejskiego układu kanalizacyjnego,
 - b) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków, w tym także szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) jako podstawowy odbiornik ścieków komunalnych ustala się kolektor w ul. Leśnej oraz przewód w ul. Przemysłowej oraz oczyszczalnię ścieków w Rybieniu Starym poza granicami obszaru planu;
 - d) rezerwę terenu dla realizacji sieci kanalizacji i przyłączy w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-D;
 - e) budowę w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-D pompowni podziemnych bez części nadziemnej niewymagających rezerwy terenu;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) rowy otwarte, zbiorniki retencyjne i miejską sieć kanalizacji jako podstawowe odbiorniki wód opadowych;
 - b) nakaz oczyszczenia wód opadowych z utwardzonych i zabudowanych terenów przemysłu i usług przed odprowadzeniem ich do odbiornika, w zakresie określonym przepisami Prawa wodnego;

- c) nakaz zapewnienia na terenie własnym każdej inwestycji możliwości retencjonowania wód opadowych przed ich odprowadzeniem do odbiornika;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń;
 - b) jako podstawowe źródło, magistralę gazową średniego ciśnienia po północno-wschodniej stronie bocznic kolejowej, będącej poza granicami planu;
 - c) rezerwę terenu o szerokości 1,5m dla realizacji sieci gazowych i przyłączy w liniach rozgraniczających wszystkich ulic;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej całego obszaru planu;
 - b) dopuszczenie budowy indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o gaz i energię elektryczną, a także olej opałowy, drewno, odnawialne źródła energii oraz inne źródła energii, po spełnieniu przez inwestora odpowiednich standardów emisyjnych;
 - c) dopuszczenie realizacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania nie powodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej całego obszaru planu,
 - b) jako podstawowe źródło zasilania, istniejąca stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Wyszków” położonej przy ul. Pułtuskiej, będącej poza obszarem planu;
 - c) realizację stacji wewnętrznych, dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) budowę lub rozbudowę sieci kablowych w liniach rozgraniczających ulic;
 - b) zakaz realizacji napowietrznych linii i wolnostojących urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem wbudowanych stacji bazowych telefonii komórkowej oraz sytuowania na dachach budynków masztów anten telewizyjnych i radiowych - bez rezerwacji działek dla potrzeb telekomunikacji i wyłącznie za zgodą właściwej jednostki organizacyjnej wojska i organu nadzoru nad lotnictwem;
 - c) dopuszczenie realizacji masztów radiowych i telekomunikacyjnych o wysokości do 50m.
2. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu własnego inwestycji.
3. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych, ustala się:
 - 1) obowiązek odpowiedniego zagospodarowania odpadów powstających na terenach przetwórstwa przemysłowego i działalności usługowej, na zasadach zgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w miejsce i urządzenia umożliwiające segregację odpadów;
 - 3) dopuszcza się organizowanie miejsc gromadzenia odpadów stałych z koniecznością ich segregacji dla zespołu kilku sąsiadujących ze sobą działek;
 - 4) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym, na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki, utylizacji lub spalania odpadów.

§ 11

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

- 1) dla terenów zabudowy 1PU, 2PU, 3PU - 30 %,
- 2) dla terenów ulic publicznych KD, terenów 1KD-D - 1 %.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12

Dla terenów **1P/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny produkcji i usług.
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia terenu własnego inwestycji: 3000 m²;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,5;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, za wyjątkiem masztów i kominów;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
 - 7) łączenie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami **§ 7**;
 - 8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. c)**;
 - 9) kształtowanie elewacji - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. d)**;
 - 10) maksymalna długość jednolitej płaszczyzny elewacji – 100m - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. e)**;
 - 11) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 2**;
 - 12) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami **§ 6**.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsca tymczasowego magazynowania odpadów;
 - 3) dopuszcza się realizację bocznic kolejowych;
 - 4) ustala się nakaz nasadzeń szpalerów drzew wzdłuż zachodniej granicy terenu, minimum 3 rzędów drzew;
 - 5) wjazd na teren z ulicy Leśnej (KD-Z), będącej poza granicami planu oraz ulicy projektowanej - 1KD-D;
 - 6) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami **§ 9 pkt 2**;
 - 7) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami **§ 10**.
- 4) Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 13

Dla terenów **2P/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny produkcji i usług.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia terenu własnego inwestycji: 3000 m²
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,5;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, za wyjątkiem masztów i kominów;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
 - 7) łączenie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami **§ 7**;
 - 8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. c)**;
 - 9) kształtowanie elewacji - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. d)**;
 - 10) maksymalna długość jednolitej płaszczyzny elewacji – 100m - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. e)**;
 - 11) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 2**;
 - 12) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami **§ 6**.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsca tymczasowego magazynowania odpadów;
 - 3) dopuszcza się realizację bocznic kolejowych;
 - 4) wjazd na teren z ulicy Leśnej (KD-Z), będącej poza granicami planu oraz ulicy projektowanej - 1KD-D;
 - 5) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami **§ 9 pkt 2**;
 - 6) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami **§ 10**.
4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 14

Dla terenów **3P/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny produkcji i usług.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) minimalna powierzchnia terenu własnego inwestycji: 3000 m²;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 % lub zgodnie ze stanem istniejącym w przypadku już zagospodarowanego terenu;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 2,5;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, za wyjątkiem zabudowy istniejącej oraz masztów i kominów;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
 - 7) łączenie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami **§ 7**;
 - 8) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. c)**;
 - 9) kształtowanie elewacji - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. d)**;
 - 10) maksymalna długość jednolitej płaszczyzny elewacji – 100m - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 1 lit. e)**;
 - 11) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 2**;
 - 12) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami **§ 6**.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) dopuszcza się remont, modernizację i przebudowę istniejącego zbiornika wodnego
 - 2) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsca tymczasowego magazynowania odpadów;
 - 4) dopuszcza się zachowanie, przebudowę istniejących bocznic kolejowych lub realizację nowych;
 - 5) wjazd na teren z ulic: Leśnej (KD-Z) i Przemysłowej (KD-L), będących poza obszarem planu oraz projektowanej 1KD-D;
 - 6) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami **§ 9 pkt 2**;
 - 7) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami **§ 10**.
4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15

Dla terenu ulicy dojazdowej **1 KD-D** ustala się:

1. Klasa drogi: droga dojazdowa.
2. Zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, w zakresie około 10,5 -16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się minimalną szerokość jezdni 6,0m;
 - 3) dopuszcza się parkowanie wzdłuż krawędzi jezdni w liniach rozgraniczających;
 - 4) stosowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających - zgodnie z ustaleniami **§ 5 pkt 2**;
 - 5) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami **§ 6**;
 - 6) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami **§ 10**.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16

Na terenach określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 58 poz. 598 z dnia 2 czerwca 2000r.

§ 17

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 18

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na internetowej stronie Urzędu Miejskiego w Wyszkanie.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej