



GARD – Pracownia Urbanistyczno – Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91–117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok.1003–1006, 90–608 Łódź
NIP 947–106–73–33; tel. 509959368, 508655541; www.gard.pl; biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW
DLA WYBRANEGO TERENU PRZEMYSŁOWEGO
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KAMIEŃCZYK
PROJEKT PLANU**

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

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Anna Woźnicka – główny projektant planu

inż. Tomasz Mikołajczyk – projektant

mgr Karolina Merk – udział w opracowaniu

Łódź, czerwiec 2020 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranego terenu przemysłowego w obrębie geodezyjnym Kamieńczyk.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

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

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie dla wybranego terenu przemysłowego w obrębie geodezyjnym Kamieńczyk – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie nie będące ustaleniem planu, obejmujące rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranego terenu przemysłowego w obrębie geodezyjnym Kamieńczyk;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranego terenu przemysłowego w obrębie geodezyjnym Kamieńczyk, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć strefę w formie zwartej zieleni wielopiętrowej, która oddziela funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 10) **zielonym dachu** – należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzony jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PU** oraz wyodrębnionego zgodnie z rysunkiem planu ustala się przeznaczenie dla zabudowy przemysłowo-produkcyjno-usługowej oraz zasady zagospodarowania.

§ 4. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakaz przestrzegania ustaleń § 13;
- 2) nakaz dostosowania budynków do – naniesionych na rysunku planu – nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym budynki poza liniami zabudowy mogą być remontowane, nadbudowywane i odbudowywane, bez możliwości rozbudowy.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 3) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków – z zastrzeżeniem ustaleń § 15 ust. 3 pkt 2 lit. c i d – do gruntu;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej;
- 6) w granicach strefy zieleni izolacyjnej ustalonej na rysunku planu – nakaz zachowania istniejącego drzewostanu i jego uzupełnienie poprzez wprowadzanie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni, z dopuszczeniem jego wymiany;
- 7) nakaz przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska część centralna (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 180 m), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych obszarów w przepisach odrębnych;
- 8) nakaz stosowania wymaganych prawem zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji;
- 9) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach strefy oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 10) nakaz, w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, ich usuwania i utylizacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne o numerze 49-71/5 objęte ochroną prawną.

2. W obszarze objętym planem, dla zapewnienia **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, ustala się:

- 1) strefę konserwatorską stanowiska archeologicznego – oznaczoną na rysunku planu – w której obowiązuje ochrona na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytków – obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych.

§ 7. W granicach terenu objętego planem nie wyznacza się **obszarów przestrzeni publicznej**, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc parkingowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie nie mniej niż:

- 1) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) –10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zakładów produkcyjnych –5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;

3) dla pozostałych usług niewymienionych w pkt 2 – 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

§ 9. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary usuwania się mas ziemnych oraz nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W granicach – oznaczonego na rysunku planu – obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje przestrzeganie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działek – 3000 m²;
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 10 m;
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 60 stopni do 90 stopni;
- 2) parametry, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby dojazdów oraz infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. 1. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów.

2. W obszarze objętym planem terenami, dla których plan określa **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania** są tereny stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV).

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) obowiązek przebudowy na linie kablowe – oznaczonych na rysunku planu – odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) w terminie do pięciu lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu;
- 2) do czasu, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

§ 13. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.PU** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy obiektami produkcyjnymi, usługowymi i magazynowymi, z wyłączeniem

lokalizacji usług publicznych, usług oświaty, usług zdrowia, usług związanych ze stałym pobytem ludzi oraz czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,0;
- 3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) w granicach – oznaczonej na rysunku planu – „strefy zieleni izolacyjnej” obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską;
- 6) minimalna powierzchnia nowoutworzonej działki budowlanej: 3000 m².

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m, przy czym w obrębie fragmentu – wyróżnionego graficznie na rysunku planu – 12 m;
- 2) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku, betonu, blach (w tym blach lakierowanych), płyt warstwowych w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia nie większym niż 40 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych.

Rozdział 3.

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

§ 14. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązania z układem zewnętrznym zapewniać będą drogi publiczne znajdujące się poza obszarem opracowania i przylegające bezpośrednio do jego granic: ul. Warszawska (droga powiatowa) oraz ul. Makowa (droga gminna).

§ 15. 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. Dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego w pasach terenów zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych,

- b) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci wodociągowej - DN 40,
 - d) nakaz – przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej – uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej nakaz odprowadzania ścieków do zbiorników szczelnych lub indywidualnej oczyszczalni zlokalizowanej w granicach terenu;
 - b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w sposób określony w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych w celach przeciwpożarowych;
 - f) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej – DN 100;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
- a) nakaz zaopatrzenia w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci gazowniczej – DN 32,
 - c) nakaz rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) nakaz zaopatrzenia w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, drewnem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania, w tym lokalizacji urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczalnej 100 kW za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
 - c) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci elektroenergetycznej – 0,4 kV,
 - d) nakaz budowy sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się – zastrzeżeniem ustaleń lit. e – możliwość modernizacji i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,

- e) obowiązek przebudowy na linii kablową – oznaczonego na rysunku planu – odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV) z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 2 i 3;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) nakaz gromadzenia, odprowadzania i zagospodarowania odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
 - a) nakaz rozbudowy sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub sieci bezprzewodowych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków uchwalonych uchwałą nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 28 czerwca 2001 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 171 z dnia 20.08.2001 r. poz. 2700).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszowa.

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

Przewodnicząca Rady
Elżbieta Piórkowska