

URBS - Planowanie Przestrzenne - Anna Woźnicka i Sylwia Miszczak Sp. z o.o.
z siedzibą w Łodzi, ul. Rojna 39 lok. 74, KRS 0000682414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353
adres do korespondencji: ul. Wólczańska 55/59, pok. 1005, 90-608 Łódź, tel. 509959368, biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA DZIAŁEK
NR 1180/1, 1180/2 POŁOŻONYCH PRZY ULICY PRZEMYSŁOWEJ**

PROJEKT PLANU

autorzy opracowania:

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

*mgr **Małgorzata Ukleja**, mgr inż. **Sylwia Miszczak** - projektant planu*

*mgr inż. **Monika Wiśniewska** – prognoza oddziaływania na środowisko*

Łódź, październik 2019 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej.

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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkowa, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr III/31/18 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej - naniesionych na rysunku planu i wyznaczonych przez geodezyjne granice działek nr: 1180/1, 1180/2.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 5,38 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 miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej - 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) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 6) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak tereny dróg publicznych - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 11) **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;
- 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 13) **zielonym dachu** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzonej jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczony symbolem **PU** - teren obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów;
- 2) oznaczony symbolem **EC**- teren obiektów i urządzeń do produkcji energii elektrycznej i ciepłej.

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

- 1) nakaz dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

- b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;
 - 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 3 pkt. 2 lit. b i c - do gruntu;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenia dla życia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
- 4) nakaz przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 221 - Dolina kopalna Wyszków (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 50 m) oraz GZWP nr 2154 Subniecka Warszawska część centralna (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 180 m), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych obszarów w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz stosowania wymaganych prawem zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji;
- 6) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 9) nakaz projektowania, wykonywania i użytkowania budynków i urządzeń z nimi związanych w taki sposób, aby poziom hałasu, nie przekraczał poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 10) nakaz, w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, ich usuwania i utylizacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

2. W granicach terenów objętych planem nie występuje obszar przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6.1. 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) - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) dla zakładów produkcyjnych - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) dla pozostałych usług niewymienionych w pkt 2 - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

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

4. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. W obszarze objętym planem nie znajdują się tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) minimalną szerokość frontów działek - 30 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70 stopni do 90 stopni.

§ 9. W obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych: w celu wydzielenia dojazdów oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 10.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.PU** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy obiektami produkcyjnymi, usługowymi, składów i magazynów.

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

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,4$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 10 %.

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

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy - o wartości nie większej niż 18 m;

- 2) nakaz stosowania dachów płaskich i dwuspadowych o kącie nachylenia nie większym niż 45 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku, betonu, blach, blach lakierowanych, płyt warstwowych w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły.

4. Dla terenu **PU** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 8;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni działki - 2 000 m².

5. Dla terenu **PU** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w §8;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 2 000 m².

§ 11.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.EC** obowiązuje przeznaczenie pod teren obiektów i urządzeń do produkcji energii elektrycznej i ciepła.

2. W granicy terenu **EC** dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych.

3. Dla terenu **EC** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 10%.

4. Dla terenu **EC** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów §5 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy - o wartości nie większej niż 25 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia nie większym niż 25 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków:
 - a) tynku, blach, blach lakierowanych, płyt warstwowych w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy) z dopuszczeniem pomarańczowego, przy czym nie może on pokrywać więcej niż 20% elewacji,z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły.

5. Dla terenu **EC** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 8;
- 2) nakaz zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 30 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1000 m².

6. Dla terenu **EC** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 8;

- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m².

Rozdział 4.

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

§ 12. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązania z układem zewnętrznym zapewnia droga gminna - ul. Przemysłowa.

§ 13.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych, przy czym dopuszcza się:

- 1) budowę infrastruktury technicznej poza terenami dróg w pasach technicznych o maksymalnej szerokości do 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
 - b) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci wodociągowej - DN 50,
 - c) nakaz rozbudowy sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - d) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) 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 miejską sieć ciepłowniczą lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32;

- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
 - a) nakaz zasilania ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, 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 możliwość modernizacji i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 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 szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
 - a) nakaz rozbudowy sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub sieci bezprzewodowych,

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 0%.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa obszaru ul. Sosnowej zatwierdzonej Uchwałą Nr XXII/179/12 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 20 czerwca 2012 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

Przewodnicząca Rady
Elżbieta Piórkowska