

- projekt, styczeń 2018 -

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wyszaków dla wybranych obszarów położonych w Rybieniu Starym
i Rybieniu Nowym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zgodnie z uchwałą nr XLI/394/17 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranych obszarów położonych w Rybieniu Starym i Rybieniu Nowym, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszaków przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszakowie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranych obszarów położonych w Rybieniu Starym i Rybieniu Nowym, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega: od południowo-zachodu południowo-zachodnią granicą działki 233/4, od północnego-zachodu linią prostopadłą do południowo-zachodniej granicy działki 233/4 przecinającą działki 233/4 i 235/5 do południowo-zachodniego narożnika działki 237/3, północną granicą działki 237/4, północną granicą działki 240/2, północną granicą działki 241/4, północną granicą działki 242/3, północną granicą działki 243/2, zachodnią granicą działki 244/2, zachodnią granicą działki 245/2, zachodnią granicą działki 247/2, zachodnią granicą działki 248/2, zachodnią granicą działki 249/2, zachodnią i północną granicą działki 250/2, północną granicą działki 251/2, północną granicą działki 276/2, północną granicą działki 275/2, północną

granicą działki 274/1, północną granicą działki 273/1, północną i zachodnią granicą działki 272/4, zachodnią granicą działki 272/3, zachodnią granicą działki 271, zachodnią granicą działki 270, zachodnią i północną granicą działki 269, północną i północno-zachodnią granicą działki 268, północno-zachodnią granicą działki 267, północno-zachodnią granicą działki 266, północno-zachodnią granicą działki 265, od północnego-wschodu północno-wschodnią granicą działki 265, od południowego-wschodu południowo-wschodnią granicą działki 265, południowo-wschodnią granicą działki 266, południowo-wschodnią granicą działki 267, południowo-wschodnią granicą działki 268, południowo-wschodnią granicą działki 269, południowo-wschodnią granicą działki 270, południowo-wschodnią granicą działki 271, południowo-wschodnią granicą działki 272/3, południowo-wschodnią granicą działki 272/4, południowo-wschodnią granicą działki 273/1, południowo-wschodnią granicą działki 274/1, południowo-wschodnią granicą działki 275/2, południowo-wschodnią granicą działki 276/2, południowo-wschodnią granicą działki 251/2, południowo-wschodnią granicą działki 250/2, południowo-wschodnią granicą działki 248/2, południowo-wschodnią granicą działki 245/2, południowo-wschodnią granicą działki 244/2, południowo-wschodnią granicą działki 243/2, południowo-wschodnią granicą działki 242/3, południowo-wschodnią granicą działki 241/4, południowo-wschodnią granicą działki 240/2, południowo-wschodnią granicą działki 235/4, południowo-wschodnią granicą działki 235/5, południowo-wschodnią granicą działki 233/4;

od południowego-zachodu południowo-zachodnią granicą działki 97/4, południowo-zachodnią granicą działki 97/3, od północnego-zachodu północno-zachodnią granicą działki 97/3, północno-zachodnią i północno-wschodnią granicą działki 97/1, północno-zachodnią granicą działki 98/7, północno-zachodnią granicą działki 95/2, od północnego-wschodu północno-wschodnią granicą działki 95/2, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki 96, północno-wschodnią granicą działki 100/2, od południowego-wschodu południowo-wschodnią granicą działki 100/2, południowo-wschodnią granicą działki 100/1, południowo-wschodnią granicą działki 99/2, południowo-wschodnią granicą działki 99/1, południowo-wschodnią granicą działki 98/1, południowo-wschodnią granicą działki 98/2, południowo-wschodnią granicą działki 98/17, południowo-wschodnią granicą działki 97/1, południowo-wschodnią granicą działki 97/4;

granicą geodezyjną działek: 73/21, 73/20, 73/19, 73/18, 73/16, 73/17, 73/13, 73/14, 74/76, 73/22, 49/130, 49/60, 49/85, 50/9.

2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wyszkowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§3.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) ścieżki rowerowe,
- 6) odległości zagospodarowania podane w metrach,
- 7) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN1, MN2, MN3, MN4,**

MN5, MNU1, MNU2, UMN1, R1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDW1.

§5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **stanowiskach postojowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji budynku, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3m oraz okapów, gzymsów, odokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności,

- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, za wyjątkiem usług związanych z łącznością publiczną,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
- 13) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu spowodowaną wzmożonym ruchem pojazdów, w tym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach prawa ochrony środowiska,
- 14) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć niezabudowane tereny zielone, w tym: łąki i pastwiska, nieużytki oraz zbiorniki małej retencji,
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: zieleńce, ogródki jordanowskie, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2**,
- 3) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **UMN1**,
- 4) teren rolniczy oznaczony symbolem **R1**,
- 5) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1**,
- 6) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW1**.

§7.

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenów: **KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1**.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz wymagań kształtowania przestrzeni publicznych

§8.

Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków”. Na całym obszarze planu obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dla terenów położonych w zasięgu występowania wód podziemnych.

§9.

W zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
- 4) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 5) zakaz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
- 6) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² na jednej działce budowlanej,
- 7) zakaz hodowli i chowu ptactwa domowego oraz zwierząt futerkowych,
- 8) zakaz tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 9) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 10) nakaz zachowania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
- 11) nakaz stosowania dla terenów objętych planem dopuszczalnych poziomów hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2, UMN1** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 12) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,

§10.

W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1**:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania 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 poziomu jezdni,
 - c) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
 - d) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
 - e) stosowanie krawężników opuszczonych na stanowiskach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§11.

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1**.
2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1**.

§12.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§13.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny w przypadku

- zabudowy jednorodzinnej,
 - b) min. 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu detalicznego,
 - c) min. 2 stanowiska postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - d) min. 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych,
- 2) liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych
 - 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§14.

Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci na działkach wewnątrz innych terenów funkcjonalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§15.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej.
2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych.

§16.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki bytowe odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 2) wszystkie budynki mieszkalne i usługowe oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- 4) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,

- 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
- 3) stosowanie innych nośników energetycznych jest dopuszczalne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§18.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowa sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągów,
- 3) szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§19.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 6) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 7) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW.

§20.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- 3) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 5

§21.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

§22.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 700m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 700 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 15m,
- 3) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 2) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§23.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 6) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego,

- seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
- c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§24.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 10m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50 m²,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §13,
- 8) dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami MNU o numerach od 1 do 2

§25.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

§26.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 800 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 800 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§27.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy zagrodowej,

- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawej: brązowej, czerwonej, pomarańczowej, cytrynowej, zielonej, seledynowej, niebieskiej, fioletowej, różowej i purpurowej oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§28.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenie **MNU1** - 35%,
 - b) na terenie **MNU2** – 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50 m²,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§13**,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 3.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług
z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
oznaczonego symbolem UMN1

§29.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UMN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§30.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMN1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 800 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 800 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 17m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§31.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMN1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§32.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMN1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50 m²,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §13,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 4.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu rolniczego oznaczonego symbolem R1

§33.

Dla terenu oznaczonego symbolem **R1** ustala się przeznaczenie podstawowe – rolnicze.

§34.

Na terenie oznaczonym symbolem **R1** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 5.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KDZ o numerach od 1 do 3, KDL o numerach od 1 do 2, KDD1

§35.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1** – droga publiczna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, zieleni urządzonej,

infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§36.

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ1** o kategorii drogi gminnej,
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ** o numerach **od 2 do 3** o kategorii drogi powiatowej,
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem: **KDL** o numerach **od 1 do 2** o kategorii drogi gminnej,
- 4) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD1** o kategorii drogi gminnej.

§37.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej.

§38.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ** o numerach **od 1 do 3** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów do zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- 6) na terenie **KDZ1**, **KDZ2** w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

§39.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 2** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 5,5 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- 5) na terenie **KDL1** w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

§40.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 5,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1, terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych, oraz ścieżek rowerowych.

§41.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **KDW1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - 2) infrastruktury technicznej,
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych
 - 4) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

§42.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 2) jezdnia musi spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się drogę bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 4) dopuszcza się realizację parkingów,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

§43.

Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m,
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50 m,
- 3) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach

min.12,5x12,5 m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

§44.

Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z ustalonym na rysunku planu rejonem przebiegu oraz innych ścieżek rowerowych realizowanych na obszarze planu obowiązują następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych,
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
- 3) ścieżki pieszo-rowerowe powinny być oświetlone,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

DZIAŁ III.
USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§45.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0% dla terenów: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MNU1, MNU2, UMN1, R1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDW1.**

§46.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§47.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie uchwalonego 31 lipca 2011 r. uchwałą nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu Rybienka Nowego uchwalonego 30 października 2008 r. uchwałą nr XXVIII/198/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie.

§48.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska