

**UCHWAŁA Nr ...
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Wyszków dla wybranego obszaru przemysłowego położonego
w miejscowości Ślubów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą Nr LXIV/717/23 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranego obszaru przemysłowego położonego w miejscowości Ślubów, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkowie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranego obszaru przemysłowego położonego w miejscowości Ślubów, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona została na rysunku planu i obejmuje działki nr 424, 425, 426, 427/1, 427/2, 428/2 w miejscowości Ślubów w gminie Wyszków.
2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. 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 2 do niniejszej uchwały.
4. Dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§3.

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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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 zakaz 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.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) odległości zagospodarowania podane w metrach,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§5.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **miejscach do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe urządzone w poziomie terenu i w garażach,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych 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;

- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, odpłatną lub nieodpłatną, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące 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) teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych oznaczony symbolem **1U-P-INS**,
- 2) teren drogi ekspresowej oznaczony symbolem **1KDS**,
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ**,
- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**.

§7.

1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: **1KDS, 1KDZ, 1KDD**.
2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

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

§8.

Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”. Na całym obszarze planu obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dla terenów położonych w zasięgu występowania wód podziemnych.

§9.

W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów oraz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odpadów,
- 4) nakaz ograniczania negatywnego oddziaływania na środowisko do granicy działki budowlanej na której jest prowadzona działalność,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt,
- 6) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 7) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 8) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
- 9) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń.

§10.

W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **1KDZ, 1KDD**:

- 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, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach do parkowania wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§11.

Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **1KDS, 1KDZ, 1KDD**.

§12.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 2 miejsca na 10 miejsc pracy w przypadku zakładów produkcyjnych,
 - b) min. 1 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży w przypadku hurtowni,
 - c) min. 4 miejsca na 1 stanowisko naprawcze w przypadku stacji obsługi samochodów,

- d) min. 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
- e) min. 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla pozostałych usług,
- 2) liczba miejsc do parkowania na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§13.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się realizację własnych ujęć wody dla celów produkcyjnych,
- 2) dla celów nie związanych z produkcją ustala się obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych
- 3) ustala się realizację sieci wodociągowej o parametrach od Ø50 do Ø300,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14.

W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych siecią kanalizacji o parametrach od Ø200 do Ø400 do oczyszczalni ścieków,
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich uprzednim oczyszczeniu we własnych oczyszczalniach, siecią kanalizacji o parametrach od Ø200 do Ø1000 do oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych.

§15.

W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nakazuje się zainstalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów terenu stacji paliw,
- 3) na terenie **1U-P-INS** dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej w sposób uniemożliwiający ich spływ na działki sąsiednie poprzez budowę zbiorników retencyjnych szczelnych lub infiltrujących, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji jednego zbiornika retencyjnego, obsługującego kilka sąsiadujących działek budowlanych, w sposób zapewniający całościowe i bezpieczne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów działek obsługiwanych przez ten zbiornik.

§16.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, oraz odnawialne źródła energii odpowiadające przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych, które będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§17.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od $\varnothing 32$ do $\varnothing 200$.

§18.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się aby wszystkie budynki posiadały przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej szczególnie średniego i niskiego napięcia jako podziemnej, w uzasadnionych technicznych przypadkach dopuszcza się realizację sieci jako naziemnej,
- 3) ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną będzie polegał 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) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 6) ustala się, że 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) ustala się, że szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów,

- 8) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w szczególności wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, o maksymalnej mocy określonej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

§19.

W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się obowiązek zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§20.

Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§21.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 15% dla terenu **1U-P-INS**,
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych oznaczonego symbolem 1U-P-INS

§22.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji: drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej, obsługi komunikacji;
- 3) przeznaczenie wykluczane – teren usług: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego.

§23.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U-P-INS** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki - 2000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki - 25m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§24.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U-P-INS** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 4) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerń,
- 5) 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.

§25.

Na terenie oznaczonym symbolem **1U-P-INS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 3,
- 7) ilość miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z §12,
- 8) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych symbolami terenów: 1KDS, 1KDZ, 1KDD

§26.

- 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDS, 1KDZ, 1KDD** ustala się przeznaczenie:
 - 1) teren drogi ekspresowej oznaczony symbolem **1KDS**,
 - 2) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ**,
 - 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**.
- 2. Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDS, 1KDZ, 1KDD** 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, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§27.

Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDS, 1KDZ, 1KDD** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.
USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§29.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla miejscowości Ślubów uchwalonego 21 lipca 2011 r. uchwałą Nr XIII/73/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie.

§30.

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

Przewodniczący Rady

Adam Szczerba