



CZĘŚĆ DRUGA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZAKÓW

2.1. Polityka przestrzenna gminy

2.1.1. Kierunki rozwoju funkcji gminy

Funkcje gminy:

- 1) Funkcja turystyczno-rekreacyjna – o zasięgu regionalnym oraz lokalnym, rozwijająca się głównie w dolinie rzek Bug i Liwiec, a także w sąsiedztwie Puszczy Białej i Kamienieckiej. Dominować będzie wypoczynek weekendowy (okazjonalny) i letniskowy (sezonowy), dla ludności z ośrodków miejskich takich jak Warszawa, Wołomin, Tłuszcz, Łochów. Głównie w miejscowościach Gulczewo, Ślubów, Deskurów, Drogoszewo, Rynienko Leśne oraz Kamieńczyk.
- 2) Funkcja mieszkaniowa – rozwijana głównie w mieście Wyszakowie oraz we wszystkich innych miejscowościach (wsiach) w mniejszym stopniu, w zależności od rozwoju i dostępności infrastruktury, Wobec przewidywanego niskiego wzrostu ludności gminy, funkcja ta na części obszaru będzie cechować się stabilnością. Rozwój ilościowy mieszkalnictwa może wystąpić głównie w miejscowościach wielofunkcyjnych, o najlepszych ekonomicznych warunkach rozwojowych.
- 3) Funkcja usługowo-produkcyjna – rozwijana w terenach przemysłowych w mieście Wyszakowie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tras komunikacyjnych – trasy ekspresowej S-8 (Deskurów, Skuszew) i drogi krajowej nr 62 (Rybno),
- 4) Funkcja administracyjna – rozwijana w oparciu o rolę miasta Wyszakowa w gminie oraz w powiecie, jako ośrodka administracyjnego, politycznego, kulturowego i społecznego.
- 5) Funkcja rolnicza – ukierunkowana na produkcję zbóż i ziemniaków oraz produkcję zwierzęcą, rozwój rolnictwa ekologicznego, które jako jedyne ma szanse konkurować z dużymi zakładami produkcyjnymi.
- 6) Funkcja ekologiczna – obejmuje tereny dolin rzecznych, lasy, łąki i pastwiska.

Funkcje jednostek administracyjnych – miasta i 28 wsi, będą na ogół stabilne rodzajowo, ze zróżnicowaną dynamiką rozwojową w poszczególnych jednostkach:

- 1) Miasto Wyszaków (w tym Rybienko Nowe i Rybienko Stare), jako odrębna jednostka o funkcjach złożonych, stanowiąca centrum całej gminy i powiatu, mająca największy wpływ na rozwój okolicy, zaopatrzona zarówno w system obsługi mieszkańców pod kątem usług administracji, oświaty, zdrowia, sportu, kultury, jak i komunikacji oraz turystyki zorganizowanej, z dużymi obszarami przeznaczonymi pod handel wieloprzestrzenny, usługi, bazy transportowe, przemysł i magazynowanie.
- 2) Jednostki o poszerzonym programie usług podstawowych:
 - Kamieńczyk, z możliwością rozwoju funkcji usługowej, także w zakresie: szkolnictwa podstawowego, opieki zdrowotnej, kultury, sportu, turystyki oraz rekreacji; rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa – w zabudowie jednorodzinnej oraz letniskowej całorocznej, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i drobnej wytwórczości,
 - Leszczydół Nowiny, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, opieki zdrowotnej, kultury i rekreacji; rozwijać się tu będzie funkcja mieszkalnictwa – w zabudowie jednorodzinnej, zorganizowanej, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych,
 - Rybno, z możliwością rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych, handlu wieloprzestrzennego i baz transportowych zgrupowanych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 62, drobnej wytwórczości oraz funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, kultury i innych, rozwijać się tu będzie funkcja mieszkaniowa – w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług,
 - Skuszew, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego i handlu oraz lokalizacji na nowych terenach siedzib firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, drobnej wytwórczości, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji,



- transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, funkcja mieszkaniowa rozwijać się będzie w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej,
- Ślubów, z możliwością rozwoju na nowych terenach funkcji usługowej w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, drobnej wytwórczości, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, funkcja mieszkaniowa rozwijać się będzie w zabudowie zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej całorocznej,
 - Deskurów, z możliwością rozwoju na nowych terenach funkcji usługowej w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, drobnej wytwórczości, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, funkcja mieszkaniowa rozwijać się będzie w zabudowie zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej całorocznej,
 - Tumanek, z możliwością rozwoju na nowych terenach funkcji usługowej w zakresie: handlu detalicznego i ekspozycyjnego, ochrony zdrowia i opieki społecznej, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych; funkcja mieszkaniowa rozwijać się będzie w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej,
 - Tulewo, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: handlu detalicznego i ekspozycyjnego, ochrony zdrowia i opieki społecznej, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych; funkcja mieszkaniowa rozwijać się będzie w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej,
 - Olszanka, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, opieki zdrowotnej, kultury, sportu i innych; rozwijać się tu będzie funkcja mieszkaniowa – w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług,
 - Lucynów, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, opieki zdrowotnej, kultury i rekreacji oraz rozwoju na nowych terenach funkcji usługowej w zakresie: handlu detalicznego i ekspozycyjnego, drobnej wytwórczości, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, funkcja mieszkaniowa rozwijać się będzie w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej,
 - Natalin, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, opieki zdrowotnej, kultury i rekreacji oraz rozwoju na nowych terenach funkcji usługowej w zakresie: handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, funkcja mieszkaniowa rozwijać się będzie w zabudowie jednorodzinnej, strefa ochronna ujęć wody wymusi pozostawienie dużych terenów rolnych lub rekreacyjnych,
 - Gulczewo, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, kultury, handlu i innych; przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych, agroturystyki oraz mieszkaniowych letniskowych całorocznych,

3) Jednostki z podstawowym programem usług:

- Lucynów Duży z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, kultury, handlu i innych; przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych,
- Leszczydół Stary z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, kultury, handlu i innych; przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych,
- Łosinno, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w zakresie: szkolnictwa podstawowego, kultury, handlu i innych; przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych oraz agroturystyki,
- Nowe Kręgi, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w powiązaniu z funkcją mieszkaniową – w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz agroturystyki,
- Drogoszewo, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w powiązaniu z funkcją mieszkaniową – w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz agroturystyki,
- Leszczydół Pustki, z możliwością rozwoju funkcji usługowej w powiązaniu z funkcją mieszkaniową – w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej, przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz agroturystyki,



- Świniotop, z możliwością rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, także o charakterze ogólnospołecznym i reprezentacyjnym oraz funkcji usługowych typu wypoczynek, turystyka, gastronomia, kultura, przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej.
 - Puste Łąki, z możliwością rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, także o charakterze ogólnospołecznym i reprezentacyjnym oraz funkcji usługowych typu wypoczynek, turystyka, gastronomia, kultura, przewiduje się rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej.
- 4) Jednostki z pojedynczymi usługami elementarnymi (sklep) w obrębie, których dopuszcza się lokalizację budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego oraz urządzeń usługowych. Są to: Leszczydół Podwielątki, Leszczydół Działki, Fidest, Sitno, Loretto i Tulewo Górne.

2.1.2. Cele rozwoju przestrzennego gminy

Główne cele rozwoju gminy:

- 1) Głównym celem rozwoju gminy jest zapewnienie mieszkańcom pracy i dochodów pozwalających na godziwy, w odczuciu społecznym, poziom życia.
- 2) W rozwoju gminy należy dążyć do zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej i zabezpieczenia powiązań społeczno-ekonomicznych wewnątrz gminy oraz z gminami sąsiednimi i powiatem w sferach: społecznej, ekologicznej, infrastruktury technicznej.
- 3) Należy wykorzystać atrakcyjne położenie gminy w bliskim sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej, istniejące walory środowiska, możliwości rekreacyjne oraz majątek trwały i istniejący potencjał infrastruktury technicznej.
- 4) Społecznym efektem rozwoju gminy będzie poprawa szeroko rozwiniętych warunków życia mieszkańców.

Cele społeczne w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

- 1) Tworzenie warunków do wzrostu ilości miejsc pracy, szczególnie w usługach związanych ze wzrostem ilości i jakości ruchu turystycznego, przemyśle, drobnej działalności usługowej, obsłudze transportu i innych usługach oraz urządzeniach obsługi rolnictwa i agroturystyce.
- 2) Rozwój mieszkalnictwa, zarówno na terenach miejskich, jak i wiejskich poprzez podnoszenie standardu cywilizacyjnego zamieszkania i podnoszenie standardu technicznego wyposażenia mieszkań.
- 3) Zapewnienie atrakcyjnego odbioru środowiska przyrodniczego poprzez tworzenie nowej infrastruktury (ścieżki dydaktyczne, przyrodnicze, rowerowe, ciągi spacerowe, tarasy widokowe itp.).
- 4) Podnoszenie poziomu wykształcenia ludności, rozwoju kultury, sportu, ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Cele ekologiczne rozwoju gminy:

- 1) Ochrona funkcjonowania i zachowania ciągłości przestrzennej systemu środowiska przyrodniczego.
- 2) Wzbogacenie i racjonalne wykorzystanie walorów systemu przyrodniczego dla rekreacji i rolnictwa.
- 3) Zapewnienie, co najmniej normatywnych warunków sanitarnych zamieszkiwania ludności w zakresie: wysokiej jakości wody pitnej i powietrza atmosferycznego, poziomu hałasu i wibracji oraz elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego.
- 4) Zapewnienie możliwości bezpiecznego dla środowiska odprowadzania nieczystości stałych i płynnych.
- 5) Pozyskiwanie części energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, np.: elektrowni wiatrowych.

Cele rozwoju gospodarczego:

- 1) Rozwój funkcji produkcyjnych na wyznaczonych do tego celu terenach.
- 2) Rozwój funkcji handlowych i usługowych na wyznaczonych do tego celu terenach.
- 3) Rozwój funkcji turystycznych i wypoczynkowych na terenach w dolinie rzek Bug i Liwiec oraz terenów Puszczy Kamienieckiej i Białej.
- 4) Powiększenie istniejących i uruchomienie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
- 5) Poprawa (powiększenie) struktury obszarowej gospodarstw rolnych.
- 6) Właściwe wykorzystanie możliwości produkcyjnej rolnictwa zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi z jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Cele rozwoju komunikacji:

- 1) Zapewnienie funkcjonowania w odpowiednim standardzie i jakości, ruchu kołowego na drogach gminnych i powiatowych.



- 2) Podnoszenie standardu wyposażenia w urządzenia obsługi dróg.
- 3) Zapewnienie sprawnych zewnętrznych powiązań komunikacyjnych gminy z obszarami województwa, powiatu i gmin sąsiednich.
- 4) Zaspokojenie wewnętrznych potrzeb komunikacyjnych mieszkańców gminy w preferowanym przez nich standardzie.
- 5) Budowa zorganizowanych parkingów i miejsc obsługi podróżnych na trasie S8, a także w ciągu drogi krajowej nr 62
- 6) Budowa ścieżek rowerowych na trasach dojazdowych do obiektów i obszarów zarówno ważnych społecznie i gospodarczo (kościół, cmentarze, urzędy, sklepy), jak i atrakcyjnych kulturowo i krajobrazowo.

Cele rozwoju infrastruktury technicznej:

- 1) Zaspokojenie zapotrzebowania mieszkańców na dostawę w preferowanym przez nich standardzie ilościowym i jakościowym: wody, energii elektrycznej, gazu, ciepła (z miejskiej sieci ciepłowniczej) i usług telekomunikacyjnych.
- 2) Ochrona wody, powietrza, gleby i środowiska przyrodniczego, a także miejsc zamieszkania ludności przed zanieczyszczeniami.
- 3) Zmniejszenie uciążliwości kolizji między sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, a także siecią osadniczą i elementami systemu przyrodniczego gminy.
- 4) Sprawne i niezawodne funkcjonowanie systemów infrastruktury technicznej, zapewniające zaspokojenie potrzeb w sposób ciągły i efektywny ekonomicznie.

2.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy

2.2.1. Obszary zagospodarowania przestrzennego

Perspektywiczne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, wynikające z istniejących uwarunkowań przestrzenno-gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych gminy oraz zamierzeń rządowych i instytucji działających na obszarze gminy, powiatu wyszkowskiego i województwa mazowieckiego, stwarzają przesłanki do wyróżnienia na jej terenie dwóch zasadniczych stref zagospodarowania przestrzennego, zróżnicowanych co do celów i instrumentów polityki przestrzennej oraz kierunków zagospodarowania:

- **obszary zabudowy**, które będą ulegały przekształceniom przestrzennym,
- **obszary otwarte**, które nadal pozostaną nie zabudowane.

Do obszarów zabudowy gminy zaliczyć należy wszystkie obecnie zainwestowane (zabudowane) tereny będące w posiadaniu (lub władaniu), zarówno osób prywatnych, gminy, skarbu państwa, jak i innych podmiotów oraz wszystkie tereny wyznaczone i przeznaczone w studium pod zorganizowane zainwestowanie (zabudowę).

Do obszaru zabudowy należy zaliczyć całe miasto Wyszaków, w jego granicach administracyjnych z Nowym Rybieniem i Starym Rybieniem, za wyjątkiem terenów zieleni w dolinie rzeki Bug.

Obszary zabudowy w gminie będą generalnie kształtowane wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz projektowanej sieci infrastruktury technicznej, która w różny sposób obejmuje swoją szerokością dotychczasowe tereny otwarte. Są także wyznaczone w rejonach, gdzie właściciele złożyli dużo wniosków o zmianę funkcji terenu.

Terenami preferowanymi do rozwoju rekreacji i wypoczynku, poza istniejącymi terenami w Kamieńczyku, Deskurowie, Ślubowi i Gulczewie, położonymi w bezpośredniej bliskości doliny rzeki Bug, będą również nowe, wyznaczone na rysunku kierunków Studium, grunty we wsi Kamieńczyk (po wschodniej stronie rzeki Liwiec i w południowej części wsi), Ślubów, Gulczewo oraz we wsi Świniotop.

Do obszarów otwartych należy zaliczyć tereny rolne (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), leśne i wód powierzchniowych oraz tereny zieleni parkowej i zieleni urządzonej (publicznej).

2.2.2. Kierunki, zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów zabudowy gminy

Na terenie gminy Wyszków zostały wyznaczone i oznaczone na rysunku nr 2 **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** w skali 1:10000 oraz na rysunku nr 2.0 w skali 1:55 000, odpowiednio symbolami, następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- 1) **symbolem MU-S - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej**, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zwartych pierzejach ulic, z usługami w kondygnacjach przyziemnych budynków, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług towarzyszących, służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takich jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m²), ochrona zdrowia i opieka społeczna, edukacja (ośrodki publiczne i prywatne), kultura, turystyka i sport, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, punkty obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych (wbudowane, o znaczeniu lokalnym). Dopuszcza się zabudowę jednorodzinna, na warunkach określonych w planach miejscowych.
Zalecane kształtowanie zabudowy odtwarzające układ urbanistyczny charakterystyczny dla miasta, z placami, poszerzeniami, zwartą pierzeją ulicy, podcieniami i usługami w kondygnacjach przyziemnych.
Tereny oznaczone symbolem MU-S oferują mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne) i komunikacyjną.
Zaleca się, aby na każde 10000m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, pozostawić 100m² ogólnodostępnych (publicznych) terenów zieleni parkowej, urządzonej, niezależnie od stanu władania tego terenu. Może to być teren wliczony w powierzchnię biologicznie czynną nowej inwestycji.
Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:
 - przeznaczenie podstawowe terenu,
 - przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, komunikacyjne),
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki, a dla zabudowy mieszkaniowej – 40% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - maksymalną wysokość zabudowy - do 5 kondygnacji naziemnych, czyli do 18m,
 - wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.
- 2) **symbolem MU-M - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej miejskiej** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej tylko w granicach administracyjnych Miasta Wyszkowa, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług towarzyszących, służących m. in. zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takich jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m²), ochrona zdrowia i opieka społeczna, edukacja (ośrodki publiczne i prywatne), kultura, turystyka i sport, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, drobna wytwórczość, punkty obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych (wbudowane, o znaczeniu lokalnym). Zaleca się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego. Dopuszcza się wyznaczenie w terenie MU-M w wyznaczonej na rys. 2.0 strefie, lądowiska dla śmigłowców ratownictwa medycznego, na warunkach określonych w mpzp. Tereny oznaczone symbolem MU-M oferują mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne). Zalecane kształtowanie zabudowy w układzie urbanistycznym charakterystycznym dla miasta, z placami, poszerzeniami, linią pierzei ulicy i usługami w kondygnacjach przyziemnych.



Zaleca się, aby na każde przynajmniej 10000m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, pozostawić 100m² ogólnodostępnych (publicznych) terenów zieleni parkowej, urządzonej, niezależnie od stanu władania tego terenu. Może to być teren wliczony w powierzchnię biologicznie czynną nowej inwestycji.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, komunikacyjne),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki, a dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż - 35% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - zabudowa wielorodzinna do 4 kondygnacji naziemnych, czyli do 15m, pozostałe typy zabudowy - do 3 kondygnacji, czyli 12m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

- 3) **symbolem MU-W - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej wiejskiej** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług towarzyszących, służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takich jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m²), ochrona zdrowia i opieka społeczna, turystyka, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa techniczna i naprawa pojazdów mechanicznych. Dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Tereny oznaczone symbolem MU-W oferują mieszkańcom podstawowe wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, sieci elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne).

Warunkiem zagospodarowania wyznaczonych w studium terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszarach zagrożenia powodziowego jest kompleksowa realizacja odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych. Warunkiem realizacji nowego zagospodarowania w strefach oddziaływania dróg krajowych i wojewódzkich, jest określenie w planie miejscowym, a następnie realizacja odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych, w postaci pasa zieleni izolacyjnej, odpowiedniego ukształtowania terenu (wał ziemny), ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń.

Zabudowa w poszczególnych terenach powinna być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejsza niż 60% powierzchni działki, a dla zabudowy usługowej nie mniejsza niż - 50% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji naziemnych, czyli 12m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

- 4) **symbolem U/M - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej** - tereny zabudowy usługowej, o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji (ośrodki publiczne i prywatne), kultury, turystyki i sportu, hotelarstwa, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą salony sprzedaży, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych oraz uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa.



Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jednak na obszarze nie większym niż 40% powierzchni danej jednostki U/M.

Dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowej, której przebieg zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 40 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 3 kondygnacje naziemne, czyli 12m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

- 5) **symbolem ML – tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej**, z dopuszczeniem w nowym planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza terenami zalewowymi we wsi Deskurów, Gulczewo, Kamieńczyk oraz Puste Łąki, położone w zachodniej i wschodniej części gminy. Obszary te wyznaczone są w pewnej odległości od istniejących ciągów komunikacyjnych i pozostające bez infrastruktury technicznej, za wyjątkiem sieci elektroenergetycznej i lokalnych źródeł wody.

Warunkiem zagospodarowania wyznaczonych w studium terenów zabudowy letniskowo-rekreacyjnej w obszarach zagrożenia powodziowego jest kompleksowa realizacja odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

Zagospodarowanie w poszczególnych terenach ML musi być kształtowane przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 70 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 2 kondygnacje, przy czym druga w poddaszu użytkowym,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

- 6) **symbolem U – tereny zabudowy usługowej**, o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji (ośrodki publiczne i prywatne), kultury, turystyki i sportu, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą (biura), salony sprzedaży, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, parkingi.

Na terenach leśnych i zadrzewionych ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu i minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - 70 %.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),



- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 40 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 3 kondygnacje naziemne, czyli 15m,
 - wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.
- 7) **symbolem UO – tereny zabudowy usług oświaty**, takiej jak: żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie, szkoły wyższe. Obszary obecnie zainwestowane oraz nowe, przeznaczone pod inwestycje oraz rozbudowę istniejących (dobudowa sal gimnastycznych, basenów itd.).
Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:
- przeznaczenie podstawowe terenu,
 - przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej nie mniej niż 40 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 3 kondygnacje naziemne,
 - wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.
- 8) **symbolem UK – tereny zabudowy usług kultury i kultu religijnego**, tereny obecnie zainwestowane i przeznaczone pod zagospodarowanie zabudową usługową kultury i kultu religijnego.
Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:
- przeznaczenie podstawowe terenu,
 - przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 40% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 3 kondygnacje naziemne lub zgodnie ze stanem istniejącym, dopuszcza się przekroczenie tej wysokości dla obiektu sakralnego (kościół, wieży itp),
 - wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.
- 9) **symbolem UZ – tereny zabudowy usług zdrowia**, tereny zabudowy, takiej jak: szpitale, przychodnie, apteki, sanatoria, ośrodki opiekuńczo-wychowawcze i lecznicze oraz inne.
Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:
- przeznaczenie podstawowe terenu,
 - przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej nie mniej niż 50 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 3 kondygnacje naziemne,
 - wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.
- 10) **symbolem PU – tereny przemysłowo–produkcyjno–usługowe**, zabudowa o wielofunkcyjnym przeznaczeniu: siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²) i hurtowego, ekspozycji,



hoteli i restauracji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności, a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona oraz usługi recyklingu. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej (bez możliwości rozbudowy) z zaleceniem jej wymiany na typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowej, której przebieg zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 30 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższa niż 15m, za wyjątkiem zabudowy istniejącej oraz masztów, kominów itp
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

- 11) **symbolem PU-1 – tereny przemysłowo – produkcyjno – usługowe**, zabudowa o wielofunkcyjnym przeznaczeniu: siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²) i hurtowego, ekspozycji, hoteli i restauracji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności, a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona oraz usługi recyklingu i utylizacji odpadów (komunalnych).

Decyzja o lokalizacji zakładu recyklingu i utylizacji odpadów zapadnie w oparciu o szczegółowe badania i analizy w późniejszym terminie.

Dopuszcza się lokalizację bocznic kolejowej, której przebieg zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 30 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższa niż 15m, za wyjątkiem masztów, kominów itp.
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

- 12) **symbolem PU-2 – tereny przemysłowo – produkcyjno – usługowe**, zabudowa o wielofunkcyjnym przeznaczeniu: siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie: produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu detalicznego z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² i hurtowego, ekspozycji, hoteli i restauracji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów



gospodarczych i ludności, a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona i usługi recyklingu.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 30 % lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 15m, za wyjątkiem masztów, kominów itp.
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

- 13) **symbolem PT – tereny związane z obsługą techniczną miasta**, tereny infrastruktury technicznej – obiektów i urządzeń związanych z siecią energetyczną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną oraz gospodarki stałymi odpadami komunalnymi (recyklingu, utylizacji, składowania). Dopuszcza się obiekty związane z potrzebami technologicznymi, jednak nie więcej niż 30% przeznaczenia podstawowego.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

W terenie PT we wsi Lucynów, w przypadku rezygnacji z budowy zakładu recyklingu i utylizacji odpadów, dopuszcza się zmianę na funkcję US – usługi sportu, rekreacji i turystyki, takich jak obiekty terenowe (ścieżki rowerowe, boiska, pole golfowe, mini zoo, ogród botaniczny), z uzupełniającą zabudową towarzyszącą, także usług gastronomii i handlu. Decyzja o lokalizacji zakładu recyklingu i utylizacji odpadów zapadnie w oparciu o szczegółowe badania i analizy w późniejszym terminie. Przy ustalaniu w planie miejscowym warunków nowego zagospodarowania, należy maksymalnie ograniczyć jego wpływ na środowisko.

Zabudowa w poszczególnych terenach może być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 40%, w zależności od potrzeb technologicznych,
- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 10m lub w zależności od potrzeb technologicznych,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

- 14) **symbolem US – teren przeznaczony pod usługi sportu, rekreacji i turystyki**, takich jak: obiekty terenowe (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), stadiony, hale sportowe, baseny, ośrodki wczasowe, hotele, restauracje, z uzupełniającą zabudową usług gastronomii i handlu.

Na terenie US we wsi Tumanek dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych o wysokości do 30m i stacji bazowych telefonii komórkowej.

Zabudowa w poszczególnych terenach może być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 50%,



- maksymalną wysokość zabudowy - nie wyższą niż 10m, za wyjątkiem, stadionu, hali sportowej i basenu,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, Parkowanie pojazdów.

15) **symbolem TZ** – tereny zamknięte (wojskowy i kolejowy), przez który rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Z 2000 roku Nr 110, poz. 1086).

Zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione.

Tereny te w części wymagają uzyskania zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na nierolne lub nieleśne. Bez prawomocnej decyzji nie jest możliwa jakakolwiek inwestycja na danym terenie.

Określa się nadkarpowy pas ochronny ok. 50 m wzdłuż części północnej krawędzi erozyjnej doliny Bugu w celu ochrony walorów krajobrazowych skarpy oraz zabezpieczenia przed ruchami masowymi. W pasie tym należy ograniczyć wprowadzanie nowej intensywnej zabudowy, zapewnić trwałe pokrycie roślinnością ze znacznym udziałem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) oraz wykluczyć prace ziemne mogące spowodować uruchomienie ruchów masowych ziemi – zwłaszcza osuwiskowych. Konieczne specjalistyczne badania stabilności skarpy.

Przy udostępnianiu nowych terenów pod inwestycje należy uwzględnić w szczególności:

- położenie terenu z punktu widzenia zapewnienia zwartości struktury przestrzennej gminy i dostępności do infrastruktury społecznej, zwłaszcza szkół i przedszkoli, a także miejsc pracy mieszkańców,
- możliwości efektywnego wykorzystania istniejących elementów infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, a także w przyszłości kanalizacyjnej),
- położenie terenu w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych i możliwość powiązań z już istniejącym układem drogowym,
- możliwość wykształcenia terenów publicznych - (placów i skwerów w projektowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej, w tym także plombowej o większej ilości działek oraz poprawę estetyki zabudowy w trakcie jej modernizacji i uzupełnień,
- stosowanie tam, gdzie to możliwe w świetle przepisów prawa – scaleń i podziałów terenów budowlanych dla uzyskania racjonalnych rozwiązań planistycznych, uniknięcia ich przypadkowości wynikającej ze stanu własnościowego i minimalizacji konfliktów z tytułu wyznaczania terenów publicznych (ulic, placów, terenów pod urządzenia infrastruktury),
- sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne.

W planach miejscowych należy uwzględnić Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 roku (Dz. U. Nr 249 z 2004 roku, poz. 2500) w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowle, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

2.2.3. Kierunki, zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów otwartych gminy

Na terenie gminy Wyszków zostały wyznaczone i oznaczone na rysunku nr 2.0 Studium – **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** w skali 1:10000 oraz na rysunku nr 2.0 w skali 1:55 000, odpowiednio symbolami, następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

1) **symbolem R** – **obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej** – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne, tereny dolin rzek: Bug i Liwiec oraz innych mniejszych cieków wodnych, ciągi powiązań przyrodniczych.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjno oraz ferm hodowlanych powyżej 60 DJP*. Na terenach

* *Współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, Dz. U. Nr 157, poz. 2573, z późn. zm.).



tych dopuszcza się prowadzenie ciągów ponadlokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej oraz dróg określonych na rysunku studium. Dopuszcza się także obiekty niekubaturowe służące rekreacji i wypoczynkowi (np.: ziemne tory jazdy konnej, turystyka rowerowa i piesza).

Na terenach R, w wyznaczonej na rys. 2.0 strefie we wsi Łosinno, dopuszcza się (variantowo) lokalizację gminnego zakładu recyklingu i utylizacji odpadów (komunalnych). Decyzja o jego lokalizacji zapadnie w oparciu o szczegółowe badania i analizy w późniejszym terminie.

Możliwość zalesienia gruntów rolnych zostanie określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy terenu, w miejscach, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji rolnej oraz ochrona terenów rolnych przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną,
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- utrzymania istniejących łąk i pastwisk,
- podwyższenia poziomu wód gruntowych w dolinach rzek, nadmiernie odwodnionych w wyniku regulacji koryt i melioracji łąk,
- poprawienia wilgotności dolin rzek,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy, a szczególnie:

- lokalizowania budynków i urządzeń służących wyłącznie rolnictwu,
- utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania dolin rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowo-pastwiskowej z lokalnymi skupiskami wysokiej zieleni łąkowej wraz z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej,
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu odprowadzania ścieków sanitarnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) w ilości, która nie pozwala na utrzymanie odpowiedniej (planowanej) klasy czystości wód poszczególnych odbiorników,
- zakazu realizacji obiektów kubaturowych oraz zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,
- zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,
- odtworzenie małej retencji poprzez budowę zbiornika małej retencji przy rzece Bug,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zabudowy z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych w dolinach rzecznych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
 - niszczenie zadrzewień śródpolnych.

2) **symbolem Ls, LsD – tereny leśne i lasy**, tereny przeznaczone pod lasy oraz tereny niezagospodarowane lub tereny rolne przeznaczone do zalesienia. Tereny leśne występują na obszarze całej gminy. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną. Lasy gminy Wyszaków w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów (Puszcza Biała i Puszcza Kamieniecka) zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego. Dla obszaru lasów podlegających ochronie oznaczonych na rysunku studium symbolem Ls nadano funkcje zgodnie z rysunkiem na rysunku Nr 2.0 Studium – **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** w skali 1:10000.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,



- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),
- udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych położonych na terenach głównie w sąsiedztwie rzeki Bug oraz rejonu wsi Kamieńczyk i rzeki Liwiec dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,
- wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i wysypiska śmieci o kierunku leśnym, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklawy w kompleksach leśnych (grunty wskazane do zalesień wyznaczono na rysunku 2.9 Studium - Kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w skali 1:55000 oraz na rysunku nr 2.0 Studium - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy** w skali 1:10 000,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.) wymagających znacznej przecinki drzew, wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych na obszarach leśnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
- lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych.

3) **symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej** – przeznaczone pod zielenią parkową, tereny zieleni urządzonej (publicznej), parki miejskie i wiejskie z towarzyszącą zabudową, z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), małej architektury, pawilonów parkowych, muszli koncertowych, zieleni uliczna, ogródki przydomowe, zieleni przykościelna, parki podworskie tereny itp. Są to elementy uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym, funkcjonujące głównie w większych jednostkach osadniczych gminy.

Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy bez możliwości jej rozbudowy i realizacji nowych obiektów niezwiązanych z funkcją podstawową.

Realizacja ochrony zieleni urządzonej wymagać będzie w szczególności:

- zakazu przeznaczenia tych terenów na inne cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,
- zachowania funkcji zieleni cmentarnej i parków podworskich łącznie z ich układem przestrzennym, fizjograficznym i przyrodniczym,
- minimalną powierzchnią biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 70 %,
- przestrzegania wymogów konserwatorskich w użytkowaniu i zagospodarowywaniu obiektów stanowiących przedmiot ochrony konserwatorskiej.

4) **symbolem ZN – tereny zieleni nieurządzonej, łąki** – tereny zieleni nieurządzonej (prywatnej i publicznej), łąki, pastwiska, zbiorniki małej retencji, nieużytki rolne w dolinach rzecznych z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), małej architektury itp. Są to elementy uzupełniające system przyrodniczy gminy o znaczeniu lokalnym, funkcjonujące głównie w większych jednostkach osadniczych gminy.

Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych w dolinie rzeki Bug i Liwiec w celach ochrony przeciwpowodziowej i rekreacyjnej. Studium nie przesądza lokalizacji zbiorników, a jedynie wskazuje możliwe strefy ich realizacji. Ziemię z wykopów można wykorzystać w celach ochrony przeciwpowodziowej, jako obwałowania o szerokiej koronie stanowiące dodatkowo ciągi spacerowe.

Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni nieurządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

Możliwość zalesienia terenów oznaczonych symbolem ZN zostanie określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy terenu, w miejscach, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.



Realizacja ochrony zieleni urządzonej wymagać będzie w szczególności:

- zakazu przeznaczenia tych terenów na inne cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,

5) **symbolem ZD – tereny ogrodów działkowych** - tereny obecnie zainwestowane i przeznaczone pod zagospodarowanie - ogrody działkowe. Dla każdego terenu na obszarach ZD wymagane jest wprowadzenie lub utrzymanie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach ustalenia dotyczącego:

- zakazu naruszania naturalnej rzeźby terenu,
- zakazu lokalizowania zabudowy trwale związanej z gruntem,
- zakazu przeznaczenia tych terenów na inne cele,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,
- zachowania funkcji zieleni ogólnodostępnej, służącej mieszkańcom gminy,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 70 %.

6) **symbolem ZC – tereny przeznaczone pod cmentarze** oraz obejmujące rezerwę terenu pod ich planowane powiększenie. Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą cmentarzom, typu: kaplica, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym) i komunikacji (w tym parkingi),
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji Parkowanie pojazdów.

Zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione.

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony środowiska:

- zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych,
- zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu, a w szczególności terenów chronionych wydm,
- zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza obszarami do tego wyznaczonymi,

2.3. Kierunki i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów

Kierunki i zasady ochrony środowiska przyrodniczego wyznaczono na rysunku nr 2.3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów** w skali 1:55 000

Zakłada się zachowanie podstawowych elementów systemu przyrodniczego gminy – ochronę i wzbogacanie walorów ekologicznych i wartości użytkowych oraz ich racjonalne wykorzystanie w rozwoju gminy przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania całego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem wojewódzkim i krajowym.

2.3.1. Predyspozycje przestrzenne wynikające z warunków środowiska

Specyfika położenia terenu i zróżnicowany charakter warunków środowiska umożliwiają organizację przestrzeni gminy w taki sposób, by osiągnąć maksymalne ograniczenie ingerencji w środowisko w tych obszarach, gdzie skupiają się funkcje przyrodnicze, ochronne i klimatyczne.

W obszarze gminy wyróżniają się zdecydowanie dwie zasadnicze strefy:

- część północna, prawobrzeżna, obszar wysoczyzny poza zasięgiem doliny Bugu.
 - Tereny predysponowane do utrzymania i intensyfikacji funkcji mieszkaniowej i funkcji usługowych skupiają się w rejonie miasta. Główne przekształcenia środowiska zostały tu już dokonane, a skupienie zabudowy pozwala łatwiej wyposażyć ją w niezbędne dla ochrony czystości środowiska elementy infrastruktury. Preferowane kierunki rozwoju miasta: zachód i północ;



- Północno zachodnia część gminy, (poza miastem) z lepszymi glebami, charakteryzuje się stosunkowo korzystnymi warunkami dla gospodarki rolnej.
- część południowa, lewobrzeżna oraz dolina Bugu predysponuje przede wszystkim do funkcji przyrodniczych, funkcji bazujących na wykorzystaniu unikatowych walorów przyrodniczych i krajobrazowych, lokalizacji funkcji przyjaznych środowisku.
 - naturalna w swym charakterze dolina Bugu z starorzeczami, roślinnością szuwarową i przywodną, łągami, rozległymi łąkami, ostoją i korytarz ekologiczny o randze europejskiej wymaga utrzymania dotychczasowego charakteru, predysponuje do zachowania terenów doliny w dotychczasowym użytkowaniu, do celów ekstensywnej turystyki (pieszej, rowerowej, wodnej),
 - południowo wschodnie fragmenty gminy, wieloprzestrzenne kompleksy leśne, predysponowane są do gospodarki leśnej oraz do turystyki o charakterze jak wyżej,
 - pozostałe (poza doliną Bugu oraz ww. kompleksami leśnymi) tereny części lewobrzeżnej gminy to tereny o stosunkowo mało korzystnych warunkach dla rolnictwa, słabych glebach, w większości podmokłe, ale o dużych walorach krajobrazowych. Predysponowane są do utrzymania funkcji rolniczej w formach ekstensywnych (rolnictwo ekologiczne, agroturystyka, przy zalesianiu najsłabszych gruntów rolnych) oraz do zagospodarowania turystycznego. Możliwość ograniczonego rozwoju ekstensywnych form rekreacji (zespoły zabudowy letniskowej).

2.3.2. Podstawy prawnej ochrony przyrody

2.3.2.1. Warunki ochrony obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000

Wg ustawy z 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody Art.33 ust.1 „zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”.

Wszystkie inwestycje, które nie mają istotnego negatywnego wpływu na siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został powołany Obszar, są dopuszczalne. W przypadku oceny negatywnej planu lub projektu przeprowadzenie inwestycji jest możliwe tylko wtedy „jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym i wobec braku rozwiązań alternatywnych. Konieczne jest jednak zminimalizowanie negatywnego wpływu, a gdy nie jest to możliwe, skompensowanie szkód poniesionych przez przyrodę, aby utrzymać integralność sieci”.

W terminie 5 lat od dnia wyznaczenia Obszaru „sprawujący nadzór nad nim” sporządza Plan Ochrony, który ma zawierać:

- „opis i ocenę istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz określenie sposobów eliminacji lub ograniczenia tych zagrożeń i ich skutków,
- opis warunków zachowania lub przywrócenia właściwego stanu ochrony siedlisk i gatunków,
- wykaz zadań ochronnych, z określeniem sposobu ich wykonywania, rodzaju, zakresu i lokalizacji, na okres stosowany do potrzeb,
- określenie zakresu monitoringu przyrodniczego,
- opis przebiegu granic obszaru Natura 2000”.

Z wyżej przytoczonego zapisu Ustawy wynika, że:

- dokładne granice obszarów chronionych, w tym siedlisk i gatunków chronionych występujących w obrębie danego fragmentu Obszaru, przynależnego do gminy, będą wyznaczone w ww. Planie Ochrony,
- Plan Ochrony zidentyfikuje również faktyczne zagrożenia i skonkretyzuje warunki gospodarowania na wyznaczonym obszarze Natura 2000.

2.3.2.2. Warunki ochrony obiektów posiadających odrębny status prawny oraz pozostałych szczególnych obiektów i obszarów przyrodniczych

Warunki gospodarowania w obrębie obiektów szczególnych, w tym w obszarach projektowanych rezerwatów przyrody

Warunki gospodarowania w obszarze rezerwatów określone są przez wojewodę, rozporządzeniem uznającym dany obszar za rezerwat przyrody oraz przez plan ochrony rezerwatu. Do czasu uzyskania przez te obiekty statusu prawnego wskazane są działania ochronne warunkujące utrzymanie walorów przyrodniczych, które kwalifikują określony obiekt do ochrony, jak:



- zabezpieczenie przed niszczeniem lub uszkodzeniem obiektów przyrodniczych (np. drzew, gatunków chronionych, siedlisk),
- wykluczenie działań mogących zakłócić stosunki wodne, zanieczyszczających środowisko (powietrze, wody, powierzchnię ziemi, grunt),
- ograniczenie penetracji.

Postuluje się pozostawienie obiektów w dotychczasowym użytkowaniu.

Warunki ochrony pomników przyrody

Drzewa – pomniki przyrody wymagają 15 metrowej strefy ochronnej, liczonej od pni drzew, z wykluczeniem wszelkich prac ziemnych oraz zakaz zmian stosunków wodnych w ich otoczeniu. W tym zabronione jest:

- wznoszenie obiektów budowlanych i urządzeń stałych, tymczasowych, trwale i nietrwale związanych z gruntem,
- prowadzenie prac ziemnych,
- dokonywanie zmian ukształtowania rzeźby terenu.

Wszelka działalność projektowa i inwestycyjna wymaga uzgodnień z Konserwatorem Przyrody.

Warunki ochrony obiektów zieleni znajdujących się w rejestrze Konserwatora Zabytków

Warunki gospodarowania w obrębie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej określa Konserwator Zabytków. Z punktu widzenia ochrony środowiska konieczna jest ochrona i pielęgnacja drzewostanu.

2.3.2.3. Tereny postulowane do objęcia ochroną przez organy administracji rządowej na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody:

- Projektowany park krajobrazowy (rozszerzenie istniejącego Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego), jako obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania i popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Szczegółowy przebieg granic, szczególne cele ochrony oraz warunki ochrony zostaną określone w akcie prawnym ustanawiającym park oraz następnie w planie ochrony. Obszar przeznaczony pod projektowany park krajobrazowy wyznaczony został orientacyjnie na rys. 2.0 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** oraz na rys. 2.3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Zasady ochrony środowiska i jego zasobów**, na podstawie obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004 z dnia 7 czerwca 2004 r.).
- Projektowany rezerwat przyrody „Fidest”, obejmujący uroczysko Fidest pomiędzy wsiami Fidest i Tumanek, jako obszar chroniony ze względu na występujące tu chronione gatunki roślin oraz ptaków. Szczegółowy przebieg granic, szczególne cele ochrony oraz warunki ochrony zostaną określone w akcie prawnym ustanawiającym rezerwat oraz następnie w planie ochrony. Granice zostały wyznaczone orientacyjnie na rys. 2.0 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** oraz na rys. 2.3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego - Zasady ochrony środowiska i jego zasobów**.

2.3.2.4. Kierunki ochrony wynikające z położenia w obszarze Zielone Płuca Polski

Idea „Zielonych Płuc Polski” zakłada integrację ochrony środowiska z rozwojem gospodarczym i postępowaniem cywilizacyjnym. Deklaracja Sejmu RP uznała obszar Zielonych Płuc Polski za region, w którym należy przestrzegać zasad ekorozwoju.

Przekłada się to na działania na rzecz:

- stworzenia warunków do zachowania i wzmocnienia ekosystemów, ochrony zasobów wodnych i krajobrazowych poprzez:
 - zachowanie naturalnego charakteru rzeki Bug i jej doliny;
 - ochronę powierzchni leśnych oraz zadrzewień śródłukowych, śródpolnych, przydrożnych, preferowanie zalesień terenów mało przydatnych rolniczo (nieużytków oraz gleb klas V, VI i VIz);
 - ochronę stosunków wodnych oraz zabezpieczenie czystości środowiska (wód, powierzchni ziemi, gruntów) rozległych terenów podmokłych – obszarów retencji wód, terenów źródłiskowych i obszarów wododziałowych, ochrona oczek wodnych, starorzeczy, torfowisk;
 - ochronę i wzmocnienie zieleni w obszarze miasta;
- stworzenia warunków do zabezpieczenia czystości środowiska we wszystkich jego elementach poprzez:



- unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących znaczące emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów;
- kontynuacje prowadzonych działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.

Kierunki stwarzania warunków do zachowania walorów i wzmocnienia zasobów środowiska, wzmocnienia biologicznie słabych struktur przyrodniczych oraz stymulacji utrzymania czystego środowiska powinny być realizowane przy jednoczesnej aktywizacji gospodarczej zharmonizowanej z wymaganiami środowiska i rozwoju infrastruktury.

2.3.3. Kształtowanie struktury przyrodniczej gminy, korytarze ekologiczne

Wyraźny podział terenu gminy na część północną i południową, których granicą jest skarpa doliny Bugu ma zasadniczy wpływ na wzajemne powiązania ekologiczne obszarów. Stanowiąca przyrodniczą oś terenu rzeka Bug wraz z tarasem zalewowym tworzy ciąg główny, korytarze ekologiczny o skali ponadkrajowej. Regionalnym ciągiem jest dolina Liwca.

Na lewym brzegu zaznaczają się ponadto dwa kierunki powiązań przyrodniczych związane ze środowiskiem leśnym:

- od rejonu Strachowa nad Liwcem (gmina Łochów) w kierunku północno – zachodnim (Drogoszewo),
- od doliny Liwca (Puste Łąki) w kierunku południowo- zachodnim (Mostówka).

Oba te ciągi łączą dolinę Liwca z rzeką Bug poprzez zwarte kompleksy leśne.

W północnej części gminy powiązania rzeki z terenami leśnymi są przerwane wskutek intensywnego zainwestowania miejskiego bądź zagospodarowania rolniczego. Nawet dolinki boczne, które potencjalnie mogą stanowić ciągi ekologiczne, pozbawione są naturalnej szaty roślinnej i nie odgrywają żadnej roli w układzie naturalnych powiązań przyrodniczych.

Efektywność funkcjonowania korytarzy (ciągów) przyrodniczych zależy przede wszystkim od:

- potencjału biologicznego ekosystemów tworzących ciąg przyrodniczy,
- ciągłości przebiegu i nawiązania do potencjału ekosystemów zasilających.

Główne i lokalne istniejące powiązania ekologiczne, jako trzon systemu przyrodniczego w skali gminy powinny być chronione przed przerwaniem lub osłabieniem. Przekłada się to na zalecenia:

- utrzymania ciągłości i wzmocnienia struktur biologicznie czynnych: lasów, zadrzewień i zakrzewień o charakterze naturalnym, łąk i mokradeł, cieków i zbiorników wodnych, z wykluczeniem zabudowy;
- zapewnienia czystości środowiska.

2.3.4. Ochrona walorów krajobrazowych

Obszar gminy Wyszków charakteryzuje się dużą różnorodnością krajobrazu. Największym walorem krajobrazowym gminy jest dolina Bugu, z naturalnie meandrującą rzeką, licznymi starorzeczami i wyspami w nurcie, piaszczystymi łachami, skarpami. Drugą grupę walorów stanowią duże kompleksy leśne, stanowiące pozostałości dawnych puszczy. Unikatowym elementem rzeźby terenu jest skarpa doliny Bugu, cennym urozmaiceniem rzeźby i krajobrazu są wydmy.

Warunki ochrony walorów krajobrazowych doliny Bugu oraz rejonów leśnych sprowadzają się do ochrony przed intensywnymi formami zainwestowania, ochrony przed nadmierną antropopresją, ochrony przed zniszczeniem elementów kształtujących tożsamość przyrodniczą i krajobrazową tych terenów (np. wód, lasów, zadrzewień, ekosystemów bagiennych).

Wybitny element krajobrazowy stanowi **skarpa doliny Bugu**. Znaczna wysokość względna, przeważająca południowa ekspozycja, kontakt z lasami i łąkami tarasu zalewowego decydują o jej szczególnych walorach. W granicach miasta skarpa ulega częściowej degradacji na skutek wprowadzania zabudowy na stoki i w rejon korony skarpy, dewastację roślinności, zaśmiecienia (głównie u jej podnóża), liczne nieuporządkowane rozcięcia. Jako podstawowe kierunki ochrony skarpy wskazuje się ochronę przed:

- zmianą naturalnej konfiguracji,
- degradacją roślinności utrwalającej skarpe,
- zainwestowaniem i tworzeniem nowych rozcięć.



Zaleca się, zwłaszcza na odcinku pomiędzy Rybienkiem Nowym, a Tulewem, utworzenie ochronnego pasa nadskarpowego, o szerokości ok. 50m, z ograniczeniem wprowadzania nowej intensywnej zabudowy oraz wykluczeniem prac ziemnych mogących spowodować uruchomienie ruchów masowych ziemi – zwłaszcza osuwiskowych. Pas ten powinien być pokryty w maksymalnym stopniu roślinnością, w tym zielenią wysoką. Jego celem jest ochrona przed degradacją walorów krajobrazowych skarpy i zabezpieczenie jej stabilności.

Cennym urozmaiceniem rzeźby i krajobrazu są **wydmę**. Będąc zalesionymi, znajdują się przeważnie wewnątrz zwartych kompleksów leśnych. Powinny być chronione przed zainwestowaniem i nadmierną penetracją. Wprowadzanie na nie zabudowy degraduje je, powodując uruchomienie procesów eolicznych. Ochrony wymaga roślinność pokrywająca te formy. Wydmę stanowią słabe siedliska, wybitnie nieodporne na antropopresję.

Wskazuje się na rysunku 2.3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, **granice lasów uznanych za ochronne** na mocy decyzji Ministra Środowiska z dnia 30 stycznia 2001 r. Na terenie lasów ochronnych obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o lasach, w tym zasady prowadzenia gospodarki leśnej określone w przepisach szczegółowych.

2.3.5. Kierunki rozwoju zabudowy a warunki budowlane

W obszarze miasta i gminy Wyszaków generalnie wyróżniają się trzy główne strefy gruntów z punktu widzenia ich przydatności do celów budowlanych. Pokrywają się one w zasadzie z głównymi jednostkami morfologicznymi. Najkorzystniejsze warunki gruntowe dla celów budowlanych występują na obszarze wysoczyzny polodowcowej.

Strefa I – to grunty nośne w obrębie wysoczyzny, która obejmuje północną, prawobrzeżną część miasta i gminy;

Strefa II – to grunty o zróżnicowanej nośności, z przewagą nośnych, występujące w obrębie tarasu nadzalewowego Bugu oraz Równiny Wołomińskiej i doliny Liwca, mniej korzystne warunki budowlane występują w obniżeniach z wysokim poziomem wody gruntowej;

Strefa III – to obszar tarasu zalewowego Bugu, starorzeczy, obniżeń i den dolinek bocznych. Obszary te są zbudowane w przewadze z gruntów słabonośnych lub nienośnych, silnie nawodnionych.

Zaleca się określenie w mpzp nadskarpowego pasa ochronnego, ok. 50m wzdłuż części północnej krawędzi erozyjnej doliny Bugu, w celu ochrony walorów krajobrazowych skarpy oraz zabezpieczenia przed ruchami osuwiskowymi. W pasie tym należy ograniczyć wprowadzanie nowej intensywnej zabudowy, zapewnić trwałe pokrycie roślinnością ze znacznym udziałem zieleni wysokiej (drzew i krzewów) oraz wykluczyć prace ziemne mogące spowodować uruchomienie ruchów masowych ziemi – zwłaszcza osuwiskowych. Konieczne będą specjalistyczne badania stabilności skarpy.

W celu ochrony doliny rzeki Bug i rzeki Liwiec ustala się:

- zakaz inwestowania obiektów w odległości minimum 100m od linii brzegowej rzeki Bug i 50m od linii brzegowej rzeki Liwiec. W przypadku występowania brzegów wysokich odległość ta może być zmniejszona do 50m licząc od krawędzi skarpy,
- nakaz lokalizowania ogrodzeń (ażurowych, nie związanych trwale z gruntem) w odległościach umożliwiających swobodny dostęp do rzeki.

2.3.6. Kierunki ochrony przed powodzią

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje Ustawa - Prawo wodne.

Obszary zagrożenia powodziowego dla rzek Bug i Liwiec zostały wyznaczone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie w 2004 r. Wskazano między innymi zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1% (zgodnie z art. 84 ust.2 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r.: „przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat”). Nowelizacja Ustawy nakazuje dyrektorowi regionalnego zarządu gospodarki wodnej sporządzenie Studium ochrony przeciwpowodziowej, ustalające granice zasięgu wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie występowania oraz kierunki ochrony przed powodzią. Aktualizacja Studium dla rzek Bug i Liwiec do chwili obecnej jeszcze nie nastąpiła, (przewidywana jest na lata 2007-8).



Wskazany w studium zasięg wód powodziowych 100 letnich, wobec naturalnego charakteru nieobwałowanej doliny, sięga do naturalnych granic tarasu zalewowego rzeki, z wyłączeniem niewielkich fragmentów wyniesień w obrębie tarasu zalewowego. Można zakładać, że woda 200 letnia, podobnie jak wyznaczona woda 100 letnia, utrzyma się w granicach tarasu zalewowego, przy czym prawdopodobnie zalane zostaną również ww. wyniesienia w jego obrębie.

W obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego Ustawa zabrania lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Zabrania się także wznoszenia obiektów budowlanych. Przy czym Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może w drodze decyzji zwolnić z ww. zakazu.

Zmiana Ustawy Prawo Wodne z dnia 3 czerwca 2005 r. (Dz.U. Nr 130 poz. 1087) wprowadziła przepis, w myśl którego „tereny o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym lub kulturowym powinny być chronione przed zalaniem wodami o prawdopodobieństwie występowania co najmniej raz na 200 lat”.

W związku z powyższym w Studium wskazuje się trzy strefy ochrony:

- teren Rybienka Leśnego, Drogoszewa oraz Deskurowa,
- teren wsi Kamieńczyk,
- teren wsi Świniotop,

jako obszary odpowiadające powyższym kryteriom predysponującym do ochrony przed wodą dwustuletnią.

Warunkiem zagospodarowania wyznaczonych w studium terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i letniskowo-rekreacyjnej w obszarach zagrożenia powodziowego jest realizacja odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

2.3.7. Kierunki ochrony przed uciążliwościami

Stan czystości środowiska w obszarze miasta i gminy ocenia się pozytywnie. Znaczącymi obiektem powodującym uciążliwości dla środowiska są i pozostaną obiekty komunikacyjne.

Dla utrzymania czystego środowiska i przeciwdziałania uciążliwościom rysują się następujące kierunki działań:

- konsekwentne unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych;
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami - sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny zabudowy wiejskiej, stworzenie warunków segregacji odpadów u źródła,
- dalsza rekultywacja składowiska odpadów w Tumanku i przekształcenie terenu pod US – usługi sportu i rekreacji, ogólnie dostępne.
- unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwość hałasu w sąsiedztwie linii kolejowej;

Drogi krajowe i wojewódzkie (Nr 8 i Nr 62) oraz linia kolejowa przebiegające przez teren gminy są i będą znaczącymi źródłami hałasu. W bezpośrednim otoczeniu ww. obiektów (orientacyjnie do odległości ok. 100 m bez zabezpieczeń) nie powinno się lokalizować obiektów związanych ze stałym i wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży, a zabudowa mieszkaniowa powinna być projektowana z zabezpieczeniami, zapewniającymi osiągnięcie w pomieszczeniach warunków akustycznych zgodnych z polską normą (np. stosowanie okien o zwiększonej izolacyjności akustycznej).

Inwestorzy powinni być informowani o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Korzystnym rozwiązaniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas pod usługi. Mniej wrażliwe na uciążliwość hałasu obiekty usługowe ekranują wówczas położone w drugiej linii zabudowy tereny mieszkaniowe. Lokalnie w budynkach mieszkalnych i usługowych najbardziej narażonych na hałas może zaistnieć konieczność zastosowania przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności np. okien o zwiększonej izolacyjności akustycznej.

Linie wysokich napięć wprowadzają w swoim sąsiedztwie ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. Z wyjątkiem obiektów z czułą aparaturą radioelektroniczną takich jak szpitale, centra nadawcze itp., wyżej wspomniane ograniczenia występują w pasach terenu o szerokości: 19 m licząc od osi linii 110 kV oraz 34 m dla linii 220 kV.

Ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej na terenach zabudowy usług oświaty i zdrowia.

2.3.8. Kierunki w zakresie unieszkodliwiania odpadów

Zasadnicze działania w zakresie ochrony środowiska przed odpadami powinny zmierzać do ograniczenia ich ilości i rodzajów na etapie powstawania. Działania w tym zakresie nie mieszczą się w kategorii gospodarki przestrzennej.

Jednak niezależnie od stopnia zaawansowania działań w zakresie zapobiegania powstawaniu odpadów wydaje się niezbędnym posiadanie przez gminę obiektu do zbierania, magazynowania lub składowania odpadów i ewentualnie do ich unieszkodliwiania.

Zakład taki, prawidłowo urządzony i eksploatowany nie powinien powodować zagrożeń środowiska. Jednak, w dużej mierze ze względu na odbiór społeczny, ale także na szczególne wymagania dotyczące jakości środowiska, lokalizacja takiego obiektu jest procesem skomplikowanym, długotrwałym. W trakcie procedur lokalizacyjnych konkretne lokalizacje mogą okazać się nieprzydatne. Dlatego też wskazane jest, aby gmina w ramach swej polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju wskazała kilka rejonów, w których widzi dopuszczenie lokalizacji takiego obiektu. Takie podejście umożliwi w przyszłości wybór miejsca optymalnego.

W związku z powyższym w niniejszym studium wskazuje się trzy rejon (oznaczone specjalnym symbolem na Rys. 2.0 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego**), w których możliwe byłoby zlokalizowanie obiektu do zbierania, magazynowania lub składowania gminnych odpadów i ewentualnie do ich unieszkodliwiania. Są to rejon:

1. we wsi Lucynów – rejon wyznaczony pod tę funkcję w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków,
2. we wsi Łosinno – rejon wyznaczony na płn-wsch. od drogi wojewódzkiej w kierunku Pułtuska,
3. w mieście Wyszaków – rejon wyznaczony w płn-zach. części miasta, pomiędzy ulicami Pułtuska, a projektowaną obwodnicą północno-zachodnią oraz terenem dawnej fabryki części samochodowych (przeznaczony jedynie do segregacji i utylizacji odpadów komunalnych).

2.4. Kierunki i zasady ochrony dóbr kultury

Obowiązek ochrony środowiska kulturowego wynika z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. Nr 162 poz. 1568), która ustala nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów zabytkowych lub ich sąsiedztwie.

Występujące na obszarze gminy Wyszaków dobra kultury (obiekty, obszary zabytkowe i o charakterze zabytkowym oraz obiekty archeologiczne) będą nabierały z biegiem lat jeszcze większej wartości historycznej. Obiekty te będą także ulegały dalszej dewastacji technicznej, jeżeli nie podejmie się odpowiednich działań w celu utrzymania ich należytego stanu lub rekonstrukcji niektórych z nich. Rozwiązanie tego problemu będzie wymagało skoordynowania działań administracji rządowej i samorządowej.

Kierunki działań:

- ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach o warunkach zabudowy odpowiednich zaleceń co do zasad i metod ochrony zabytków i obiektów o wartościach kulturowych,
- ścisła współpraca władz gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- kontrola stanu technicznego obiektów zabytkowych oraz udzielanie pomocy ich właścicielom, z udziałem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu należytego utrzymania obiektów,
- zapewnienie właściwego użytkowania obiektów zabytkowych,
- w szczególnych przypadkach pozyskiwanie obiektów zabytkowych przez gminę i wtórne ich zbycie, nabywcom gwarantującym właściwe ich utrzymanie lub zagospodarowanie.

Kierunki i zasady ochrony środowiska kulturowego wyznaczono na rysunku nr 2.4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Zasady ochrony dóbr kultury** w skali 1:55 000.

2.4.1. Ochrona obiektów i obszarów zabytkowych



Wymagane jest objęcie pełną ochroną wymienionych obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego - z uwzględnieniem w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, warunków i zasad określonych w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Opieka nad zabytkami polegać powinna w szczególności na zapewnieniu warunków:

- badania naukowego i dokumentowania zabytku;
- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

2.4.1.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Halin

- dwór (nr rej. A-497, decyzja z dn. 18.12.1987 r.) - dwór drewniany z 1905 r., przebudowany w 1932 r.
- park dworski o pow. 3,69 ha (nr rej. A-497, decyzja z dn. 27.01.1984 r.) - przykład XIX wiecznego założenia parkowego.

Kamieńczyk

- kościół parafialny wraz z wyposażeniem (nr rej. A-435, decyzja z dn. 10.04.1975 r. i nr rej. 52, decyzja z dn. 17.01.1971 r.) - kościół neogotycki, murowany, zbudowany w latach 1896 – 1900 według projektu architekta Józefa P. Dziekońskiego, zniszczony w 1939 i 1944 r., odbudowany w 1950 r.

Olszanka

- park podworski o pow. 6,5 ha (nr rej. A-577, decyzja z dn. 08.07.1986 r.) - przykład XIX wiecznego założenia parku krajobrazowego.

Wyszaków

- kościół parafialny pw. Św. Idziego wraz z najbliższym otoczeniem wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m z wyposażeniem (nr rej. A-421, decyzja z dn. 5.04.1962 r. i nr rej. 61, decyzja z dn. 17.01.1971 r.) - kościół murowany, stanowiący rekonstrukcję pierwotnego klasycystycznego założenia z przełomu XVIII/XIX wieku.
- park zabytkowy o pow. 9,96 ha (nr rej. A-516, decyzja z dn. 27.01.1984 r.) - przykład XIX wiecznego założenia parkowego. Pozostałość zespołu dworskiego biskupów Płockich.
- kościół pw. Matki Bożej Królowej Polski wraz z najbliższym otoczeniem (nr rej. A-293, decyzja z dn. 02.02.2004 r.) - drewniany kościół wybudowany w latach 1920 – 1932 wg projektu Juliana Bursche, stanowiący naturalne uzupełnienie osiedla Rybienko Leśne, założonego w latach 20-tych XX w. na wzór miast - ogrodów. Architektura kościoła, prosta i funkcjonalna w formie czerpie inspirację ze stylu zakopiańskiego, co widoczne jest przede wszystkim w formie fasady.
- najstarsza część cmentarza parafialnego rzymsko-katolickiego (nr rej. A-536, decyzja z dn. 30.01.1986 r.) - murowana kaplica cmentarna z 1863 r. oraz brama cmentarza z 1888 r.
- obelisk Wazów wraz z wyznaczoną strefą ochronną (nr rej. 102B, decyzja z dn. 29.09.1997 r.) - obelisk wystawiony po 1655 r., najprawdopodobniej z fundacji Jana Kazimierza, według projektu Giovaniego Babtysty Giseleniego, dla uczczenia pamięci i śmierci biskupa płockiego Karola Ferdynanda Wazy, czwartego syna Zygmunta III, przyrodniego brata Jana Kazimierza.
- rzeźba N.P. Marii Niepokalanego Poczęcia (nr rej. 411/60, decyzja z dn. 17.01.1971 r.) - drewniana rzeźba barokowa z XVIII w. znajdująca się przy ulicy prowadzącej z Rynku do kościoła parafialnego w Wyszakowie.
- zespół pałacowo-parkowy z parkiem i otoczeniem w promieniu 200 m (nr rej. A-378, decyzja z dn. 19.05.1956 r.) - pałac klasycystyczny, murowany, wybudowany około 1760 r.
- park o pow. 4,8 ha otaczający XVIII-wieczny pałac (nr rej. A-378, decyzja z dn. 10.12.1978 r.) - przykład XVIII wiecznego założenia parku krajobrazowego.
- willa murowana z tarasem i terenem ogrodu (nr rej. A-414, decyzja z dn. 13.05.2005 r.) – willa wzniesiona w latach 1933-36.

2.4.1.2. Obszary i obiekty zainteresowania konserwatorskiego – w ewidencji WKZ

Deskurów



- dom nr 86 - budynek drewniany z 1903 r.

Drogoszewo

- dom nr 49 - budynek drewniany, lata 20-te XX wieku.
- dom nr 50 - budynek drewniany, lata 20-te XX wieku.

Gulczewo

- obora nr 17 - budynek drewniany z pocz. XX wieku.
- dom nr 20 - budynek drewniany, lata 20-te XX wieku.
- dom nr 50 - budynek drewniany z 1933 r.
- dom nr 52

Kamieńczyk

- budynek szkoły, ul. Warszawska,
- plebania przy kościele parafialnym,
- dzwonnica przy kościele parafialnym,
- mogiła zbiorowa z 1863 roku,
- dom nr 47, ul. Piłsudskiego - budynek drewniany z pierwszej połowy XIX w.
- dom nr 45/47, ul. Piłsudskiego - budynek drewniany z pierwszej połowy XIX w.

Kręgi Nowe

- cmentarz zabytkowy - cmentarz z okresu I wojny światowej

Leszczydół Pustki

- młyn wodny - budynek drewniany, lata 30-te XX wieku.

Leszczydół Zalesie

- dom nr 63 - budynek mieszkalny, lata 20-te XX wieku.

Łosinno

- dom nr 19 - budynek mieszkalny drewniany, lata 30-te XX wieku.
- dom nr 35 - budynek mieszkalny drewniany z ok. 1930 r.

Olszanka

- dom nr 12 - budynek mieszkalny drewniany z 1936 r.
- dom nr 29 - budynek mieszkalny drewniany z 1939-1942 r.
- dom nr 41 - budynek mieszkalny drewniany z 1940-1943 r.

Sitno

- dom nr 14 - budynek drewniany z 1938 r.

Wyszaków

- szkoła, ul. 11 Listopada - budynek murowany z 1938 r.
- dom nr 27, ul. Pułtуска - budynek murowany z początku XX wieku.
- dom nr 18, ul. Pułtуска - budynek murowany z początku XX wieku.
- budynek nr 57, ul. Pułtуска - budynek murowany z 1904 – 1907 r.
- krzyż przy posesji nr 42,
- dom nr 1, ul. Daszyńskiego - budynek murowany z ok. 1917 r.
- dom nr 23, ul. Daszyńskiego - budynek drewniano - murowany z ok. 1917 r.
- dom nr 5, ul. 1 Maja - budynek murowany z 1942 r.
- dom nr 90, ul. Okrzei - budynek murowany z początku XX w.
- dom nr 3, ul. Zakolejowa - budynek drewniany z początku XX w.
- dom (Z.O.Z.), ul. Zakolejowa - budynek murowany (Łukasiuk Ryszard)
- zespół browaru, ul. I Armii Wojska Polskiego 54 - zespół zabudowy murowanej z końca XIX w.: budynek browaru, pozostałości ściany frontowej.
- cmentarz żydowski – Kirkut - cmentarz z początku XIX w.

2.4.1.3. Stanowiska archeologiczne w rejestrze WKZ:

- Deskurów - stanowisko I (nr rej. 910/295, 1971 r.)
- ślady osady wczesnośredniowiecznej (XI – XII w. n.e.)
- Deskurów - stanowisko VII (nr rej. 909/68, 1971 r.)
- ślady osady wczesnośredniowiecznej (XI – XII w. n.e.)
- Skuszew – stanowisko I (nr rej. 908/294, 1971 r.)
- ślady osady wczesnośredniowiecznej (XI – XIII w. n.e.)
- Skuszew – stanowisko III (nr rej. 907/293, 1971 r.)
- ślady osady wczesnośredniowiecznej (XI – XII w. n.e.)



2.4.1.4. Strefy ochrony konserwatorskiej:

- **Strefa ochrony układu urbanistycznego:**
 - średniowiecznego układu urbanistycznego w Kamieńczyku,
 - osiedla letniskowego Rybienko Leśne.
- **Strefa ochrony widokowej obiektów zabytkowych:**
 - kościoła św. Idziego w Wyszkanie,
 - zespołu pałacowo-parkowego przy ul. 3-maja (zasięg strefy pokrywa się z zasięgiem strefy ochronnej 200m od wpisanego do rejestru konserwatora zab. zespołu pałacowo-parkowego)
- **Stanowiska archeologiczne:**

miejsowość	numer strefy		
Deskurów	50/70-11	50/70-37	50/70-90
	50/70-20	50/70-38	50/70-13
	50/70-21	50/70-12	50/70-14
	50/70-22	50/70-39	50/70-15
	50/70-30	50/70-52	50/70-16
	50/70-31	50/70-53	50/70-17
	50/70-32	50/70-54	50/70-18
	50/70-33	50/70-55	50/70-18
	50/70-35	50/70-89	50/70-19
	Deskurów (Rogówka)	50/70-40	
Drogoszewo	50/70-5	50/70-50	50/70-51
	50/70-49		
Drogoszewo (Grabnik)	50/70-47	50/70-48	
Drogoszewo (Rogówka)	50/70-45	50/70-46	
Fidest	50/71-1	50/71-3	50/71-4
	50/71-2		
Gulczewo	50/69-21	50/69-44	50/69-25
	50/69-30	50/69-45	50/69-26
	50/69-31	50/69-46	50/69-27
	50/69-32	50/69-22	50/69-40
	50/69-41	50/69-47	50/69-28
	50/69-42	50/69-23	50/69-29
	50/69-43	50/69-24	
Gulczewo (Somianka)	50/69-33	50/69-34	
Gulczewo	50/70-24	50/70-85	50/70-74
	50/70-80		50/70-76
	50/70-81	50/70-86	50/70-77
	50/70-82	50/70-25	50/70-78
	50/70-83	50/70-72	50/70-79
	50/70-84	50/70-73	
Kamieńczyk	49/71-25	49/71-23	49/71-8
	49/71-22	49/71-16	49/71-20
	49/71-15	49/71-27	49/71-9
	49/71-14	49/71-24	49/71-21
	49/71-1	49/71-17	49/71-4
	49/71-11	49/71-3	49/71-10
	49/71-12	49/71-28	49/71-2
	49/71-13	49/71-18	49/71-5
	49/71-6	49/71-7	49/72-22
	49/71-26	49/71-19	49/72-23
Kręgi Nowe	49/69-20	49/70-33	49/70-34
Kręgi Nowe (Kręgi Sp. Prod.)	49/70-32		



Leszczydół Nowiny	48/70-8		
Leszczydół Pustki	48/70-13 48/70-14	48/70-15 48/70-16	48/70-17
Leszczydół Stary	48/70-2	48/70-3	
Lucynów	50/70-26	50/70-42	50/70-43
Lucynów (Rogówka)	50/70-88		
Łosinno	48/70-4		
Łosinno (Zakieszcze)	49/70-15	49/70-15	
Natalin	48/71-16	48/71-17	
Olszanka	49/70-4 49/70-5 49/70-12	49/70-13 49/70-14	49/70-16 49/70-18
Rybieńko Nowe	49/70-19	49/70-21	
Rybieńko Stare	49/70-22 49/70-23	49/70-20 49/70-24	49/70-25
Rybno	49/70-26 49/70-27	49/70-28	49/70-29
Rybno (Kręgi Sp. Prod.)	49/70-30	49/70-31	
Sitno	49/69-21		
Skuszew	49/71-29 49/71-30	49/71-31 49/71-32	49/71-33 49/71-34
Ślubów	50/70-58	50/70-27	50/70-7
	50/70-60	50/70-29	50/70-8
	50/70-56	50/70-57	50/70-9
	50/70-2	50/70-6	50/70-10
Świniotop	49/71-35	49/71-38	49/71-40
	49/71-36	49/71-39	49/72-24
	49/71-37		
Tulewo	50/70-28	50/70-36	50/70-67
	50/70-61	50/70-68	50/70-75
	50/70-34		
Tumanek (Rogówka)	50/70-23	50/70-41	50/70-87
Tumanek	50/70-44		
Wyszaków	48/70-5	49/70-35	49/70-8
	48/70-6	49/70-2	49/70-9
	48/70-7	49/70-3	49/70-10
	48/70-18	49/70-6	49/70-11
	49/70-1	49/70-7	

Wyżej wymienione obszary i obiekty wskazano na Rys. 2.4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Zasady ochrony dóbr kultury** w skali 1:55 000 oraz częściowo na Rys. 2.0 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego**.



2.4.2. Ochrona wartości kulturowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Art. 7 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r., formami ochrony zabytków są m. in. odpowiednie ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Postuluje się więc wyznaczanie w sporządzanych planach miejscowych stref widokowych (ekspozycji), podkreślenie osi kompozycyjnych i układów urbanistycznych, zarówno obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem, jak też innych, uznanych za cenne dla lokalnej kultury i sztuki, ale nie wpisanych jeszcze do zasobów konserwatora zabytków. Warto również odpowiednio oznakować tego typu miejsca oraz przygotować materiały promocyjne. Zwiększy to dostępność i poprawi odbiór przestrzenny tych obiektów oraz podniesie atrakcyjność turystyczną gminy.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, obejmujących swoim obszarem wymienione obiekty lub strefy, należy określić lub utrzymać odpowiednio następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

- zachowanie i ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru WKZ, wymienionych w pkt. 2.4.1.1 i 2.4.1.3, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- w odniesieniu do obiektów zabytkowych wymienionych w pkt. 2.4.1.2 stanowiących przedmiot zainteresowania konserwatorskiego (w ewidencji):
 - zachowanie i ochronę, z dopuszczeniem przebudowy w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi,
 - wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkiem lub przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje transformatorowe, maszty oświetleniowe),
 - przestrzeganie wymogów konserwatorskich przy przekształcaniu otoczenia zabudowy,
 - realizację nowej zabudowy w sąsiedztwie oraz nawierzchni placów i ulic z materiałów wysokiej jakości i o dużych walorach estetycznych oraz użytkowych,
 - określenie zasad realizacji nowych reklam,
 - ograniczenie dowolności stosowania rozwiązań komunikacyjnych, materiałowych i kolorystycznych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i obszarów chronionych,
- w strefie ochrony konserwatorskiej – obszarach stanowisk archeologicznych:
 - obowiązek poprzedzenia zmian użytkowania terenu archeologicznymi badaniami sondażowymi, a po ewentualnym ujawnieniu przez te badania nawarstwień kulturowych lub obiektów archeologicznych - przeprowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych pod nadzorem właściwych służb konserwatorskich,
 - obowiązek uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi wszelkich zmian użytkowania terenu, mogących naruszyć strukturę gruntu poniżej warstwy ornej (głębiej niż 30 cm poniżej poziomu terenu) przez organ ustalający decyzje o pozwoleniu na budowę dla terenu położonego na obszarze stanowiska archeologicznego,
- w strefie ochrony konserwatorskiej – ochrony układu urbanistycznego:
 - ochronę układu ulicznego,
 - ochronę podziałów własnościowych,
 - ograniczenie skali zabudowy (wysokość, gabaryty),
 - lokalizację nowej zabudowy jedynie w istniejących liniach zabudowy,
 - określenie zasad realizacji nowych reklam,
- w strefie ochrony konserwatorskiej – ochrony widokowej obiektów zabytkowych:
 - zakaz realizacji obiektów wysokich, konkurujących z obiektami zabytkowymi,
 - realizację nowej zabudowy, nawierzchni placów i ulic z materiałów wysokiej jakości,
 - określenie zasad realizacji nowych reklam.

2.5. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego

Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, wraz z orientacyjnym przebiegiem układu drogowo-ulicznego, transportu zbiorowego i rowerowego oraz orientacyjną lokalizacją obiektów obsługi ruchu, wskazano na następujących rysunkach: nr 2.5.a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego - sieć drogowa**; 2.5.b Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania



przestrzennego gminy Wyszków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego - komunikacja zbiorowa** oraz 2.5.c Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego - komunikacja rowerowa** w skali 1:55 000, a także częściowo na Rys. 2.0 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego**.

2.5.1. Układ drogowy

Na podstawie art. 52 ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668) wprowadzającej zmiany w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14, poz. 60 z późniejszymi zmianami) art. 103 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160, poz. 1071) na obszarze gminy znajdują się następujące drogi publiczne:

- droga krajowa – trasa ekspresowa S-8 (ViaBaltica),
- drogi wojewódzkie - wykaz dróg jak w rozdziale 1.11,
- drogi powiatowe - wykaz dróg jak w rozdziale 1.11,
- drogi gminne.

Koncepcja systemu transportowego miasta i gminy opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, gminy oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Rozwój układu drogowo-ulicznego

W powiązaniach zewnętrznych przewiduje się usprawnienia następujących połączeń:

- budowę wschodniej obwodnicy miasta o parametrach trasy ekspresowej w ciągu drogi krajowej nr 8 z węzłami: „Lucynów”, „Skuszew”, „Deskurów”, „Turzyn”, „Mostówka” usprawni ruch na kierunku północ-południe;
- budowę północno-zachodniej obwodnicy miasta od drogi krajowej nr 62 do drogi krajowej nr 8 do węzła „Turzyn” (od rejonu sołectwa Nowe Kręgi, Olszanke, powyżej terenów przemysłowych Wyszkowa, Natolin do Turzyna) – usprawni ruch pojazdów na kierunku północ - zachód;
- budowę nowej drogi wojewódzkiej Wyszków – Ostrów Mazowiecka (w rejonie wsi Natalin i Leszczydół Nowiny) o parametrach drogi klasy głównej G,
- modernizację ciągu drogi krajowej nr 62 (Serock – Wyszków – Łochów), w tym ul. Serockiej, ul. Kościuszki, ul. Warszawskiej, która usprawni ruch pojazdów na kierunku wschód –zachód,
- modernizację drogi wojewódzkiej nr 618 (Pułtusk – Wyszków), jako drogi klasy głównej.

Podstawowy układ komunikacyjny wewnętrzny obsługujący miasto i gminę tworzyć będą:

- wewnętrzna obwodnica miasta umożliwiająca ominięcie centrum, projektowana po śladzie istniejących ulic: Sienkiewicza, Piłsudskiego i Obwodnica oraz na znacznym fragmencie przez nowe tereny,
- ul. 3-go Maja i jej przedłużenie w kierunku południowo-zachodnim przez Gulczewo, na terenie gminy droga powiatowa nr 4418W – droga klasy zbiorczej, usprawni obsługę i powiązania w południowo-zachodniej części miasta i gminy;
- droga powiatowa nr 4417W łącząca drogę krajową nr 62 z drogą wojewódzką nr 618 przez sołectwa Nowe Kręgi, Sitno, Olszanke – droga klasy zbiorczej usprawni powiązania w północno-zachodniej części gminy;
- ul. Leśna i jej przedłużenie, w gminie droga powiatowa nr 4415W – droga klasy zbiorczej, usprawni powiązania w północno-zachodniej części miasta i gminy
- ciąg ulic Daszyńskiego – I Armii Wojska Polskiego i jego przedłużenie w gminie droga powiatowa nr 4408W– drogi klasy zbiorczej usprawnią powiązania w północnej części miasta i gminy;
- ulice: Pułtуска, Dworcowa, Prosta, Matejki, Sikorskiego, Okrzei, fragment Sowińskiego, KEN, Kasztanowa, Białostocka – drogi klasy zbiorczej usprawnią obsługę i powiązania w centralnej części miasta;
- ul. Zakręcie - droga powiatowa nr 4403W klasy zbiorczej, umożliwi powiązanie z miejscowością Brańszczyk;
- ulice przebiegające w ciągu drogi powiatowej nr 4406W przez miejscowość Kamieńczyk - drogi klasy zbiorczej, usprawniają powiązania we wschodniej części gminy;



- ciąg ulic Skarżyńskiego – Aleja Wolności oraz jego przedłużenie (w południowej części gminy), droga powiatowa nr 4419W – droga klasy zbiorczej, umożliwi powiązanie w południowej części miasta i gminy;
- projektowane drogi funkcjonujące w rejonie wsi Lucynów Mały, Deskurów, Ślubów posiadające powiązanie z projektowaną drogą krajową nr 8 poprzez węzły „Deskurów” i „Mostówka”;
- ul. Warszawska (dotychczas funkcjonująca w ciągu drogi krajowej nr 8) – droga klasy zbiorczej, umożliwiającą powiązania w południowej części miasta i gminy.

Pozostałe ulice i drogi oznaczone na rysunkach studium to układ komunikacyjny uzupełniający i drugorzędny.

Dla dróg i ulic podstawowego układu komunikacyjnego powinna być przyjęta minimalna szerokość pasa drogowego w oparciu o obowiązujące przepisy. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie szerokości ulic po przeprowadzeniu szczegółowych analiz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Drogi i ciągi publiczne o znaczeniu drugorzędnym powinny być wyznaczone w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Bieżące remonty i modernizacje dróg należy wykonywać z uwzględnieniem priorytetów dla:

- odcinków dróg obsługujących największą liczbę mieszkańców i obszary o najwyższej w skali gminy aktywności gospodarczej,
- odcinków o największym zagrożeniu funkcjonowania ruchu, mogących wywołać paraliż życia społeczno-gospodarczego obszarów zurbanizowanych.

2.5.2. Komunikacja zbiorowa

Powiązania zewnętrzne realizowane będą poprzez komunikację:

- autobusową dalekobieźną i regionalną (PKS i komunikacja prywatna) - w oparciu o istniejący dworzec autobusowy
- kolejową - w oparciu o istniejącą stację kolejową Wyszaków i przystanki osobowe: Lucynów, Rybieńko Leśne, Leszczydół.

Powiązania wewnętrzne realizowane będą głównie poprzez komunikację autobusową.

Trasy autobusów powinny być prowadzone ulicami układu podstawowego. Należy zapewnić obsługę obszarów z istniejącym zagospodarowaniem, a w następnej kolejności obszarów planowanego zainwestowania po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego.

Rozwiązania i parametry techniczne ulic i dróg powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe).

Zapewnienie właściwego standardu obsługi podróżnych wymagać będzie:

- utrzymanie we właściwym stanie technicznym dróg, po których kursują autobusy,
- sukcesywnej wymiany starych autobusów na nowoczesne, bardziej funkcjonalne z dostosowaniem dla ludzi niepełnosprawnych i mniej uciążliwych dla środowiska,

2.5.3. Parkowanie pojazdów

Potrzeby parkingowe powinny być zabezpieczone na terenie lokalizacji własnej inwestora, tzn. na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Zalecane jest, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m.p./1 lokal mieszkalny
- dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m² p.uż.,
- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m² p.uż.,
- dla targowisk - 35 m.p./1000 m² p.targowej lub 1,5 m.p./stoisko,



- dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
- dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 m.p./1000 m²p.uż.; pozostałych - 2 m.p./gabinet,
- dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- dla banków - 40 m.p./1000 m²p.uż.,
- dla kościołów - 10 m.p./1000 mieszkańców,
- dla cmentarzy - 7 m.p./ha.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy.

Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

Proponuje się wyznaczenie dla transportu ciężkiego parkingów w rejonie wsi Rybno przy drodze krajowej nr 62 oraz w rejonie wsi Deskurów i wsi Turzyn (gmina Brańszczyk) przy drodze krajowej nr 8 na projektowanych terenach usługowo-przemysłowych. Parkingi te powinny posiadać odpowiednią infrastrukturę, zapewniającą komfort odpoczynku osobom korzystającym.

2.5.4. Ruch rowerowy

Przewiduje się prowadzenie ścieżek rowerowych wzdłuż ulic i dróg gminnych i powiatowych. Zaleca się realizację ścieżek również niezależne od ulic, prowadzone przez tereny usługowe, mieszkaniowe oraz sportowe i rekreacyjne, łączące zarówno interesujące miejsca i zabytki kultury, jak też prezentujące atrakcje przyrodnicze, pomniki przyrody i miejsca widokowe. Jedną z najciekawszych ścieżek rowerowych proponuje się wyznaczyć wzdłuż rzeki Bug, w pierwszej kolejności na odcinku miejskim, który będzie najbardziej wykorzystywany.

Wyznaczone ciągi rowerowe powinny umożliwić przede wszystkim: dojazd do stacji i przystanków kolejowych, dojazd do pracy, zapewniając powiązania z sąsiednimi miejscowościami, istniejącymi szkołami, urzędami, ważniejszymi ośrodkami handlowymi, a przede wszystkim terenami rekreacyjnymi w Kamieńczuku, Deskurowie, Ślubowie i Gulczewie.

Pożądane jest zapewnienie urządzeń do parkowania rowerów przy celach podróży (dworzec, szkoły, kościoły, obiekty użyteczności publicznej).

2.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej wskazano na rysunkach: 2.6.a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej – sieć wodociągowa i kanalizacyjna**, nr 2.6.b Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka i gazownictwo** oraz 2.6.c Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej – ciepłownictwo** w skali 1:55 000.

Konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP wymaga realizacja następujących obiektów:

- rurociągi gazowe o średnicy powyżej DN-500;
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
- odwierty górnicze w strefach ochronnych,
- maszty, anteny, stacje bazowe telefonii komórkowej,
- elektrownie wiatrowe,
- obiekty powyżej 50 m n.p.t.



2.6.1. Kierunki rozwoju systemu elektroenergetycznego

2.6.1.1. Standardy obsługi

Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczana będzie, jak dotychczas, wszystkim potencjalnym odbiorcom.

Dla gospodarstw domowych przewiduje się pełne pokrycie potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych tzn. oświetlenia i zasilania sprzętów gospodarstwa domowego. Przewiduje się również w niewielkim zakresie wykorzystanie energii elektrycznej do celów ogrzewania, uzyskania ciepłej wody i klimatyzacji pomieszczeń.

2.6.1.2. Źródła zasilania

Obecne zapotrzebowanie na moc miasta i gminy ocenia się na ok. 20 – 23 MW.

Zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów zlokalizowanych na rozpatrywanym terenie odbywać się będzie w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną 15 kV wyprowadzoną z istniejących stacji 110/15kV „Wyszaków 1” i „Wyszaków 2”.

Stacja 110/15kV „Wyszaków 1” zlokalizowana jest na terenie miasta przy ulicy Pułtuskiej w rejonie skrzyżowania z ulicą Sikorskiego.

Stacja „Wyszaków 1” zlokalizowana jest w bezpośredniej bliskości północno-wschodniej granicy gminy, tuż za jej granicą, w miejscowości Turzyn.

Obie stacje posiadają obecnie rezerwy mocy, a przy wymianie transformatorów 110/15 kV na jednostki o mocy 25 MVA (na które zaprojektowano fundamenty) moc obciążenia tych stacji może wzrosnąć o 35-40 MW. Dlatego też nie przewiduje się ograniczeń w rozwoju miasta i gminy z powodu braku możliwości dostarczenia energii elektrycznej.

Studium dopuszcza lokalizacje na terenach U/M, U, PU i PT obiektów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2.6.1.3. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne

Na terenie miasta i gminy Wyszaków nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym.

Do dalszej eksploatacji w okresie perspektywicznym adoptowano w niniejszym studium: istniejące linie napowietrzne 110 kV i 220 kV oraz stacje elektroenergetyczne 110/15kV Wyszaków 1” i „Wyszaków 2”.

Linie wysokich i najwyższych napięć wprowadzają w swoim sąsiedztwie ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. Z wyjątkiem obiektów z czułą aparaturą radioelektryczną takich jak szpitale, centra nadawcze itp. wyżej wspomniane ograniczenia występują w pasach terenu o szerokości:

- 19 m licząc od osi linii 110 kV
- 34 m licząc od osi linii 220 kV

Zagospodarowanie w bliższych odległościach od linii należy rozpatrywać indywidualnie w dostosowaniu do warunków lokalnych i konstrukcji linii. Dokumentację linii posiada jej właściciel i on udziela każdorazowo konsultacji i uzgodnień we wspomnianym zakresie.

Ewentualna wymiana transformatorów 110/15 kV na jednostki większe nie wywoła potrzeb zwiększenia terenu stacji.

2.6.2. Kierunki rozwoju gazownictwa

2.6.2.1. Standardy obsługi

Zakłada się, że docelowo gaz ziemny będzie pokrywał w znacznym procencie potrzeby ludności miasta i gminy w zakresie przygotowania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania mieszkań

2.6.2.2. Koncepcja obsługi

Źródło zasilania w zakresie zaopatrzenia w gaz, stanowić będą istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe I^o zlokalizowane w miejscowościach:

- Wyszaków – wydajność 3000 m³/h
- Drogoszewo – wydajność 6000 m³/h
- Leszczydół Nowiny – wydajność 3000 m³/h
- Rybno – wydajność 3000 m³/h.



Dalsza gazyfikacja jest możliwa, o ile będą zawarte porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego.

2.6.2.3. Potrzeby terenowe, warunki lokalizacji, strefy ochronne

Istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia Ø 250 mm PN 6,3 MPa oraz Ø 100 mm PN 6,3 MPa o długości 2,5 km relacji Leszczydół Stary – PEC Wyszaków, adaptowano w niniejszym Studium do dalszej eksploatacji w okresie perspektywnym.

Adaptowano też do dalszej eksploatacji istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe I^o.

Strefa ochronna dla gazociągu Ø 250 wysokiego ciśnienia PN 6,3 MPa relacji Nieporęt – Białystok wynosi na całej jego długości 30m tj. po 15m od osi przewodu gazowego.

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub zmianach planów należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- powyższe warunki dla gazociągu wysokiego ciśnienia, każda nowa lokalizacja obiektów w pobliżu gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji gazowej I^o powinna być uzgodniona z operatorem gazociągów przesyłowych,
- warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych: dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001 r. wg rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu (Dz. Ustaw z 1995 roku nr 139 poz. 686), a dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001 r. wg rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r (Dz. U. z 2001 nr 97 poz.1055),
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową do dróg publicznych, należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
- podział terenu na działki powinien gwarantować możliwość wykonania indywidualnego przyłącza do budynku,
- nasadzenie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0m od osi gazociągu,
- linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
- dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego szafka gazowe winny być zlokalizowane w liniach ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dystrybucyjnej,
- gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
- podczas prowadzenia prac modernizacji ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

2.6.3. Zaopatrzenie w wodę

Prawidłowy rozwój i zagospodarowanie przestrzenne terenów miasta i gminy Wyszaków uwarunkowane są między innymi właściwym stanem infrastruktury, obejmującej również zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Przewidywanymi docelowymi rozwiązaniami w tym zakresie jest 100% zaopatrzenie ludności miasta i wsi w wodę, dostarczaną przy pomocy wodociągów. Do czasu jego realizacji źródłem zaopatrzenia w wodę będą lokalne ujęcia z zasobów wód podziemnych w warstwie czwartorzędowej oraz z indywidualnych studni kopanych.

Dla osiągnięcia tych zamierzeń przewiduje się konieczność realizacji szeregu działań o charakterze zarówno inwestycyjnym, jak i organizacyjnym:

- budowę odrębnej stacji wodociągowej w Kamieńczyku lub jego okolicach oraz sieci wodociągowej we wsiach Kamieńczyk, Puste Łąki, Swiniotop i Ślubów,
- budowę drugiego przejścia przewodem wodociągowym przez rzekę Bug, zlokalizowanego na wysokości wsi Skuszew, łączącego prawo- i lewobrzeżną sieć wodociągów miejskich w jeden system i umożliwiającego sprawną jego eksploatację w układzie pierścieniowym, zmniejszającym ryzyko awarii,
- modernizację istniejącej stacji ujęcia wody (SUW), w części obejmującej stację uzdatniania wody, w celu zwiększenia jej wydajności o około 20%,
- rozbudowę sieci wodociągowej i jej unowocześnienie we wsiach Leszczydół Nowiny, Leszczydół Pustki, Łosinno, Ślubów oraz ptn. część miasta Wyszaków,
- właściwe zagospodarowanie sanitarnej strefy ochrony pośredniej wokół stacji ujęcia wody, zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego i obowiązujących w tym zakresie przepisów szczegółowych, w szczególności poprzez:
 - likwidację istniejących na obrzeżach ustępów wolnostojących oraz wysypisk śmieci i odpadów stałych,
 - wprowadzenie zakazu rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojownicy na terenach wewnątrz strefy,
 - wprowadzenie zakazu zabudowy wielokondygnacyjnej i usługowej w obszarze strefy.



Dla terenów w strefach sanitarnych cmentarzy czynnych (cmentarze w mieście Wyszków oraz we wsiach Lucynów Duży, Kamieńczyk oraz projektowany nowy cmentarz w Leszczydole Nowinach) wymagane jest określenie lub utrzymanie następujących ustaleń, zgodnie z Ustawą o cmentarzach:

- obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz wznoszenia obiektów stałego pobytu ludzi w strefie sanitarnej 50 m od granicy cmentarza,
- zakaz ten obejmuje także tereny w strefie sanitarnej 150 m od granic cmentarza - do czasu objęcia ich obsługą sieci wodociągowej.

2.6.4. Kierunki rozwoju kanalizacji

Prawidłowy rozwój i zagospodarowanie przestrzenne terenów miasta i gminy Wyszków uwarunkowane są między innymi właściwym stanem infrastruktury, obejmującej również zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków.

Przewidywanymi docelowymi rozwiązaniami w tym zakresie jest 100% odprowadzanie ścieków sanitarnych przy pomocy zbiorczej kanalizacji sieciowej, z wykorzystaniem centralnej oczyszczalni ścieków dla ich utylizacji przed wprowadzeniem do odbiorników – płynących wód powierzchniowych.

Dla osiągnięcia tych zamierzeń przewiduje się konieczność realizacji szeregu działań o charakterze zarówno inwestycyjnym, jak i organizacyjnym, a mianowicie:

- rozbudowę w zakresie technologicznym istniejącej centralnej miejskiej oczyszczalni ścieków w Wyszkanie, zgodnie z opracowaną dokumentacją i projektem techniczno-budowlanym,
- sukcesywną budowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenie poszczególnych wsi, w pierwszej kolejności w Skuszewie, Rybieniu Starym, Rybieniu Nowym, Rybnie, Tulewie i Olszance, z podłączeniem do istniejącej centralnej miejskiej oczyszczalni ścieków w Wyszkanie,
- budowę odpowiednich podczyszczalni ścieków deszczowych z miasta, obejmujących osadniki oraz separatory produktów ropopochodnych, zlokalizowanych na wylotach poszczególnych kolektorów kanalizacji deszczowej do rzeki Bug i Strugi.

Wobec całkowitego braku kanalizacji sanitarnej we wsiach gminy Wyszków, w istniejącym stanie ich zagospodarowania i wiążącego się z tym długotrwałego procesu budowy tejże kanalizacji, dopuszcza się istnienie i użytkowanie na terenach wiejskich zbiorników bezodpływowych (szamb szczelnych) oraz przydomowych oczyszczalni indywidualnych z odprowadzaniem ścieków oczyszczonych do gruntu lub rowów melioracyjnych. Utrzymanie tego stanu jest przewidziane do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.

Odprowadzanie ścieków deszczowych na terenach wiejskich odbywać się będzie do gruntu, rowów melioracyjnych oraz przydrożnych rowów odwadniających.

2.6.5. Możliwości rozwoju systemu ciepłowniczego w mieście

Możliwości rozwoju systemu ciepłowniczego w mieście wskazano na rysunku nr 2.6.c Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - **Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej – ciepłownictwo** w skali 1:55000.

Na rysunku określono potencjalne granice obsługi w zakresie zaspokojenia potrzeb ciepłych planowanego budownictwa na terenie miasta Wyszków.

Miejski system ciepłowniczy zapewnia możliwość obsługi planowanego budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz produkcyjno-przemysłowego poprzez rozbudowę istniejących sieci ciepłych. Rezerwę mocy źródła ciepła (elektrociepłowni miejskiej) określa się na około 13,0 MW. Niezależnie od miejskiego systemu ciepłowniczego będą nadal instalowane lokalne źródła ciepła opalane różnymi paliwami (węgiel, gaz płynny, gaz ziemny).

Na terenie Gminy Wyszków są i będą nadal eksploatowane indywidualne źródła ciepła. Paliwami dla tych źródeł będą paliwa stałe, gazowe i płynne.

2.6.6. Kierunki rozwoju telekomunikacji

Dostosowanie systemu telekomunikacyjnego o potrzeb wynikających z rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy wymagać będzie:

- pełnego wykorzystania i utrzymania istniejących urządzeń, które odpowiadają obecnym standardom,
- rozbudowy istniejącej sieci abonenckiej na terenie gminy, tam gdzie występuje zapotrzebowanie potencjalnych abonentów oraz na terenach rozwojowych, szczególnie budownictwa mieszkaniowego,
- utrzymania pasów ochronnych pod urządzenia radiokomunikacji i teletransmisji.

Za zabezpieczenie możliwości rozwoju sieci i urządzeń odpowiadają właściwe przedsiębiorstwa i zainteresowani operatorzy, nie leży to w kompetencji władz samorządowych.

2.6.7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych

Realizacja rozwoju systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych będzie polegać na stworzenie systemu gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych w sposób racjonalny, gwarantujący ochronę środowiska i maksymalne wykorzystanie wtórne składników użytkowych, odpowiadającego nowym przepisom prawnym, w których uwzględniono wymogi Unii Europejskiej (ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminie – Dz. U. nr 132 poz. 622 z 1996 r. oraz ustawa z dnia 21 kwietnia 2001 r. o odpadach – Dz. U. Nr 62 poz. 628 z 2001 r., z późn. zm.). Polegać to będzie na:

- opracowaniu specjalistycznego projektu techniczno-organizacyjnego systemu gospodarki odpadami w gminie uwzględniającego efekty rzeczowe, etapową realizację, wariantowe rozwiązania przejściowe i zasady finansowania,
- realizacji nowego zakładu zajmującego się zbiórką, selekcją i magazynowaniem lub utylizacją odpadów komunalnych z terenu gminy Wyszaków,
- wprowadzeniu obowiązku zorganizowanego wywozu odpadów stałych ze wszystkich terenów na wsi poprzez wyposażenie gospodarstw w pojemniki lub ustawienie we wsiach kontenerów na odpady stałe,
- przygotowaniu organizacyjnego systemu selektywnej zbiórki odpadów stałych i przeprowadzenia wśród mieszkańców kampanii promocyjnej tego systemu,
- wprowadzeniu systemu selektywnej zbiórki odpadów,
- wybraniu przedsiębiorstw zajmujących się obsługą przyjętego systemu selektywnej zbiórki odpadów z ustaleniem zadań jaki będą do niego należały,
- tworzeniu warunków i zachęt do rozwoju lokalnego przetwarzania surowców wtórnych,
- dokończeniu rekultywacji nieczynnego wysypiska śmieci we wsi Tumanek i monitorowaniu jego stanu technicznego,
- likwidacji i rekultywacji dzikich wiejskich wysypisk.

Studium wskazuje się trzy rejony (oznaczone specjalnym symbolem na rysunku kierunków studium), w których możliwe byłoby zlokalizowanie obiektu do zbierania, magazynowania lub składowania gminnych odpadów i ewentualnie do ich unieszkodliwiania. Są to rejony:

1. we wsi Lucynów – rejon wyznaczony pod tę funkcję w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków,
2. we wsi Łosinno – rejon wyznaczony na płu-wsch. od drogi wojewódzkiej w kierunku Pułtuska,
3. w mieście Wyszaków – rejon wyznaczony w płu-zach. części miasta, pomiędzy ulicami Pułtuska, Sienkiewicza i projektowaną obwodnicą północną (przeznaczony jedynie do segregacji i utylizacji odpadów komunalnych).

2.7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

W granicach gminy Wyszaków nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi obejmują najbliższe sąsiedztwo rzeki Bug i Liwiec oraz ich dopływów. Dla obszarów narażonych na wylewy i podtapianie należy wyznaczyć, w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, strefę ochronną – zgodnie z opracowaniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie wykonanym w 2004 r. (lub późniejszym Studium ochrony przeciwpowodziowej) i pozostawić jako wolne od zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ogrodzeń, terenów utwardzonych itp. Obszary te, zostały częściowo (w wyznaczonych strefach) przeznaczone pod nowe zagospodarowanie pod warunkiem wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych. Tereny zalewowe i obszary przeznaczone do ochrony z uwagi na ważny interes społeczny zostały wskazane na rysunku nr 1.11 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Uwarunkowania w zagospodarowaniu przestrzennym - **Ograniczenia w inwestowaniu** w skali 1:55 000, Rys. 2.7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – **Obszary inwestycji celu publicznego** oraz Rys. 2.0 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** w skali 1:10 000 oraz na rysunku nr 2.0 w skali 1:55 000.

2.8. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

W granicach gminy Wyszaków występują obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Jako obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji określa się zdegradowane przestrzenie, urbanistycznie i architektonicznie tereny położone w centrum miasta ograniczone ulicami: Dworcową, I Armii



Wojska Polskiego, skarpią rzeki Bug i linią kolejową PKP, a zwłaszcza teren ograniczony ulicami Pułtuska, Daszyńskiego, Kościuszki i 11 Listopada.

Tereny te wskazano na Rys. 2.7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – **Obszary inwestycji celu publicznego** w skali 1: 55 000.

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obejmujących tereny centrum miasta, należy przyjąć następujące ustalenia:

1. jako priorytetowe należy przyjąć kształtowanie zwartej pierzei ulic miejskich,
2. jako element jasno wskazujący centrum miasta, należy wykształcić w zabudowie – duży plac miejski z wyraźnym akcentem urbanistycznym (np. ratusz gminy, kościół),
3. należy kształtować zabudowę tak, aby partery budynków posiadały funkcje usługowe ogólnodostępne (podcienia),
4. należy wykształcić place miejskie, podkreślające ciekawy układ urbanistyczny i elementy małej architektury we wnętrzu,
5. należy wprowadzić bezwzględny obowiązek uzgadniania realizacji nowych reklam z odpowiednimi służbami (miejskimi lub konserwatorskimi),
6. należy określić warunki realizowania reklam, szyldów reklamowych i oznaczeń budynków na terenie miasta, a docelowo także całej gminy,
7. należy ograniczyć lokalizowanie naziemnych obiektów infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje transformatorowe, maszty oświetleniowe),
8. nowa zabudowa, nawierzchnie placów i ulic oraz mała architektura powinna być wykonana z materiałów wysokiej jakości, o dużych walorach estetycznych oraz użytkowych,
9. należy dążyć do udostępnienia ścisłego centrum jedynie pieszym – blokując ruch samochodów,

2.9. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Zgodnie z potrzebami rozwoju układu drogowego, szkolnictwa, zwiększenia reprezentacyjności gminy, koniecznością zapewnienia prawidłowej gospodarki odpadami stałymi, a także rozwojem funkcji turystycznych gminy Wyszków, wyznacza się obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały wskazane na Rys. 2.0 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** w skali 1:10 000 oraz Rys. 2.7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – **Obszary inwestycji celu publicznego** w skali 1:55 000.

2.9.1. Szczegółowa dokumentacja zadań inwestycji celu lokalnego (gminnego) przygotowana na podstawie *Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Wyszków* przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie nr XXXIV/54/2001 z dnia 08.11.2001r. (w opisie zadań istotnych z punktu widzenia polityki przestrzennej omówionej w Studium, wykorzystano fragmenty ze Strategii):

– Modernizacja i rozbudowa targowiska,

W ramach niniejszego zadania planuje się podjęcie działań zmierzających do utworzenia w Mieście profesjonalnego, nowoczesnego centrum handlowo-targowego przede wszystkim dla produktów rolnych, ale również z możliwością handlu towarami innych branż. Za bazę do powstania takiego centrum ma posłużyć dotychczasowe targowisko przy ul. Dworcowej. Oczywiście, nie podlega dyskusji, iż centrum takie musiałoby być tworzone przy zaangażowaniu kapitału prywatnego (zewnętrznego oraz lokalnego). Władze Miasta mogą jedynie stworzyć maksymalnie dogodne warunki do realizacji takiego zadania. Planuje się podjęcie następujących działań:

1. *Budowa obiektów handlowych – budowa pawilonów przez Miasto i ich późniejsza dzierżawa na rzecz handlowców.*
2. *Odpowiednie przygotowanie terenów inwestycyjnych, rozumiane przede wszystkim jako ich uzbrojenie, opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego itp.*
3. *Właściwe wypromowanie wśród potencjalnych inwestorów idei tworzenia rynku targowo – handlowego w Mieście, poprzez przygotowanie odpowiednich materiałów informacyjnych, stworzenie systemu zachęt itp. Kluczowe znaczenie będzie tu miała akcja promocyjna wśród handlowców, nakierowana na wskazanie korzyści wynikających z rozwoju jednego, silnego centrum targowego.*



4. Przeprowadzenie szerokiej kampanii reklamowo-promocyjnej wśród producentów rolnych z regionu. Należy pamiętać, iż jak uczą doświadczenia brak odpowiedniej promocji idei może odbić się negatywnie na efektywności jego funkcjonowania.

- Wytyczenie tras pieszych i rowerowych oraz tras spływów kajakowych,
- Tworzenie kąpielisk,
- **Rozbudowa kompleksu sportowego,**
Plan ożywienia funkcji sportowych kompleksu powinien być przewidziany na wiele lat. W ramach kolejnych etapów realizacyjnych powinien stopniowo ulegać poprawie obraz kompleksu. Nowe elementy powinny stwarzać warunki do uprawiania kolejnych dyscyplin sportu. Planuje się, iż program rozbudowy kompleksu sportowego powinien zawierać przynajmniej następujące elementy:
 1. Budowa hali sportowej.
 2. Przygotowanie na terenie kompleksu boisk i innej infrastruktury przeznaczonej zarówno dla treningu sportowców, jak i dla rekreacji amatorów aktywnego wypoczynku.
 3. Ewentualne budowanie obiektów umożliwiających komercyjne wykorzystanie kompleksów sportowych. Jak uczą ostatnie doświadczenia istnieją przypadki zarobkowego wykorzystania tego typu kompleksów, np. poprzez budowę kręgielni (coraz popularniejszy sport w Polsce), czy też kortów tenisowych.
 4. Planuje się dostosowanie wszystkich obiektów sportowych na terenie kompleksu dla potrzeb ludzi niepełnosprawnych, co pozwoli na dofinansowanie inwestycji ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. Pozwoli to promować Wyszaków jako idealne miejsce wypoczynku także osób niepełnosprawnych.

- Wyznaczenie i zinwentaryzowanie terenów pod inwestycje turystyczne i rekreacyjne,
- Przygotowanie terenów pod rozwój budownictwa,
- Działania na rzecz podnoszenia dobrego wizerunku Wyszakowa,
- Poprawa stanu bezpieczeństwa w Mieście i Gminie,
- Stymulowanie stałych i cyklicznych imprez ponadlokalnych ,
- Utworzenie Agencji Rozwoju Lokalnego i Wspierania Przedsiębiorczości,
- Utworzenie Funduszu Poręczeń Kredytowych,
- Centrum Informacji,
- Utworzenie miejskiego zasobu gruntów inwestycyjnych,
- Zbrojenie terenów inwestycyjnych,
- Stworzenie systemu zwolnień i preferencji dla inwestorów,
- Powołanie ciała odpowiedzialnego za modelowanie kierunków nauczania,
- Prowadzenie akcji informacyjnych wśród uczniów,
- Lokalny Fundusz Stypendialny,

– **Zakład utylizacji odpadów,**

Niezbędne jest zatem opracowanie metody rozwiązania problemu zagospodarowania odpadów stałych. Podstawą do podjęcia właściwej decyzji w tym zakresie może być wyłącznie wariantowy plan inwestycyjny. Plan ten powinien unaocznnić decydentom oraz społeczności lokalnej wszystkie aspekty wyboru odpowiedniego rozwiązania. Podstawowym zatem działaniem w ramach niniejszego zadania będzie opracowanie przez Władze Lokalne, odpowiedniego wariantowego programu działania prowadzącego do wyboru konkretnego rozwiązania. Jest niezwykle istotne, aby powstający w ramach zadania plan działań nie był ograniczony jedynie do kwestii składowania lub utylizacji odpadów. Zakłada się, że będzie on zawierał przynajmniej następujące elementy:

- *Opracowanie systemu zbierania i segregacji odpadów stałych, ze szczególnym uwzględnieniem wypracowania systemu obligowania właścicieli posesji do korzystania z usług firm wywozowych;*
- *Zaprojektowanie spójnego systemu transportowania odpadów do miejsc docelowych;*
- *Rozwiązanie problemu utylizacji – składowania odpadów.*

Na obecnym etapie prac nad koncepcją rozwiązania problemu odpadów można przyjąć, iż powstanie na terenie Gminy zakład utylizacji odpadów. Przewiduje się, iż będzie on miał powierzchnię 5 ha. Podstawową infrastrukturę utylizacyjną będzie stanowić linia do segregacji odpadów oraz kompostownia i powierzchnia składowania balastu. Rozwiązanie takie wykluczy (a w każdym razie zdecydowanie ograniczy) szkodliwy wpływ obecnego wysypiska na gleby, powietrze oraz przede wszystkim, wody powierzchniowe i gruntowe.

Budowa zakładu utylizacji odpadów stałych jedynie na potrzeby Miasta i Gminy byłaby nieuzasadniona ekonomicznie. Tak znaczna inwestycja wymaga zapewnienia odpowiedniej masy odpadów stałych do utylizacji. Przewiduje się, że planowany zakład utylizacji obejmie obszar



zamieszkały przez około 120.000 osób. Teren taki wiązać się będzie z koniecznością zaplanowania maksymalnej mocy przerobowej zakładu utylizacji na około 100.000 ton odpadów rocznie. Wydaje się, iż inwestycja taka jest uzasadniona z jednej strony realnymi możliwościami zbierania odpadów z terenu, z drugiej zaś czynnikami ekonomicznymi. Przewiduje się, iż zakład będzie w stanie wykorzystywać gospodarczo około 60.000 ton odpadów rocznie, co oznacza, iż około 60% odpadów będzie podlegał utylizacji.

Zakład utylizacji będzie opierał się o podwójny system segregacji. Poza linią segregacji na terenie zakładu przewiduje się także wprowadzenie systemu segregacji odpadów u źródła. Wymagać to jednak będzie zrewolucjonizowania systemu zbierania odpadów (wprowadzenie kontenerów segregacyjnych). Być może zmiana systemu zbiórki odpadów okaże się największym problemem w ramach niniejszego zadania.

– **Rozbudowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej,**

Aktualnie w Mieście i Gminie Wyszków dostęp do sieci wodociągowej posiada 98% mieszkańców. Długość sieci wodociągowej wynosi 158 km. Można uznać, że stopień zwodociągowania jest zadowalający i pozostałe do wykonania inwestycje w sieć wodociągową wymagają przede wszystkim modernizacji stacji uzdatniania wody. Pozostała do wykonania sieć wodociągowa dotyczy w większości inwestycji na terenach wiejskich, w których dużą część odbiorców będą stanowili właściciele działek rekreacyjnych. Zakłada się, że realizacja wszystkich inwestycji związanych z dokończeniem wodociągowania Miasta i Gminy Wyszków nastąpi do końca roku 2004. Planuje się realizację tych zamierzeń etapowo:

- w pierwszym etapie budowa wodociągów w miejscowościach: Kamieńczyk, Gulczewo, Ślubów, Świniotop, Puste Łąki oraz budowa wodociągu tranzytowego Dn. 500 w Wyszkanie wzdłuż cieku/ciągu Struga. Realizacja nastąpi w latach 2001-2004.
- w drugim etapie zaplanowano rozbudowę stacji uzdatniania wody: budowa 3 studni + hala filtrów + zbiornik. Realizacja tego etapu nastąpi w latach 2003-2004.

Po skończeniu realizacji tych inwestycji całkowita długość sieci wodociągowej będzie wynosiła 198 km, a wydajność stacji uzdatniania wody wzrośnie do 9000 metrów sześciennych na dobę.

Drugą częścią zadania będzie realizacja planu kanalizowania Miasta i Gminy Wyszków. Aktualnie skanalizowane jest około 92% Miasta i tylko 5% terenów wiejskich. Stan techniczny sieci jest określany jako zadowalający. W obecnych czasach jest to zdecydowanie za mało, tym bardziej, że zwodociągowane jest w zasadzie całe Miasto i większa część obszaru Gminy. Oznacza to, że pozostała część wody dostarczanej do mieszkańców w większej części przedostaje się do środowiska. Niezbędna będzie realizacja zadań inwestycyjnych w zakresie budowy kanalizacji w najbliższych latach. Dodatkowym argumentem przemawiającym za budową kanalizacji jest ochrona środowiska naturalnego rzek Bug i Liwiec realizowana w ramach „Stowarzyszenia Powiatów i Gmin Nadbużańskich” w Łosicach. W ramach tego stowarzyszenia opracowano już projekty skoordynowanych działań mających na celu poprawy czystości rzeki Buig i Zalewu Zegrzyńskiego.

W krajach wysoko rozwiniętych kanalizacja jest z reguły prowadzona równoległe z wodociągami. Pozwala to na wprowadzenie systemu racjonalnego rozliczania ścieków. W większości przypadków stosowana jest tzw. zasada IN-OUT, polegająca na rozliczaniu ścieków na podstawie ilości wody pobranej z sieci. W rzeczywistości do systemu szamb trafia tylko około 20% pobranej wody. Jest oczywiste, że pozostała część trafia bezpośrednio do środowiska w stanie zanieczyszczonym.

– **Modernizacja oczyszczalni ścieków,**

Inwestycja obejmie modernizację oczyszczalni w Wyszkanie. Rozpoczęcie inwestycji powinno nastąpić w 2003, a jej ukończenie w roku 2004. Inwestycja powinna być realizowana równoległe z zadaniem 3A-2. W rezultacie tej inwestycji umożliwi się usuwanie związków biogenych (azotanów i fosforanów).

Główny problem na etapie opracowywania planu modernizacji oczyszczalni to przygotowanie dokładnych kalkulacji wariantów finansowania tej inwestycji. Należy pamiętać, iż jest to inwestycja niezwykle kosztowna.

- Stymulowanie inwestycji centralnych i regionalnych (obwodnica, drugi pas jezdni od Radzymina),

– **Plan rozbudowy sieci dróg lokalnych,**

Drogi lokalne, w tym także ulice miejskie nie mają tak dużego wpływu na rozwój gospodarczy Miasta i okolic, jak np. inwestycje w drogi krajowe. Oddziaływanie ewentualnych inwestycji gminnych będzie miało charakter jedynie lokalny. Można zatem mówić, iż jest to element infrastruktury



nastawiony przede wszystkim na ułatwienie i poprawę jakości życia w mieście. Może on jednak oddziaływać w sposób pozytywny na jakość usług oferowanych turystom.

Nie sposób z wyprzedzeniem 15 lat określić precyzyjny plan budowy dróg lokalnych. Można jedynie wskazać najważniejsze inwestycje w tym zakresie oczekiwane w ciągu najbliższych lat. Przyjęto, iż niezbędne będzie ponoszenie kosztów w związku z następującymi inwestycjami:

Budowa wewnętrznej obwodnicy miasta biegnącej między osiedlami, wzdłuż ul. Białostockiej, Matejki do Pułtuskiej. Obwodnica ta ma kluczowe znaczenie dla rozwiązania problemów komunikacji wewnątrz Wyszakowa. Jej budowa jest już realizowana.

Budowa drugiej, zewnętrznej obwodnicy lokalnej. Ma ona docelowo przebiegać poza osiedlami. Ułatwi ona objeżdżanie Miasta, bez konieczności przejazdu przez teren zabudowany. Będzie to trasa pośrednia pomiędzy obejściem Wyszakowa w ramach drogi nr 18, a obwodnicą wewnętrzną. Obwodnica ta jest w fazie planowania.

Budowa dróg w centrum Wyszakowa zgodnie z założeniami planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to jeden z elementów szerszego programu rewitalizacji centrum Miasta. Szczegółowe informacje zawarto przy okazji opisu kolejnego zadania. Budowa dróg jest obok wzniesienia nowego ratusza głównym obciążeniem Urzędu Miejskiego w ramach budowy centrum Wyszakowa.

Budowa licznych dróg wiejskich. W związku z uznaniem rozwoju turystyki i agroturystyki za kluczowe cele strategiczne, ogromnego znaczenia nabrała kwestia stworzenia odpowiedniej sieci dróg wiejskich. Dojazd do niektórych osiedli działkowych jest bardzo utrudniony z powodu bądź jakości dróg dojazdowych, bądź konieczności objeżdżania dróg nieprzejezdnych. Budowa nowej sieci drogowej (w tym zamiana dróg ziemnych i bituminowych na asfaltowe) jest zatem sprawą priorytetową.

– **Wdrożenie koncepcji komercyjnego zagospodarowania centrum,**

Aktualnie, obszar zamknięty ulicami Pułtuską, Wąską, Kościuszki i 11-go Listopada nie spełnia jakiegokolwiek funkcji turystycznej, ani (co chyba jeszcze ważniejsze) funkcji centrum komercyjnego i rozrywkowego Miasta. Z tego też względu, niezbędne jest wprowadzenie w życie planu komercyjnego zagospodarowania centrum. Co niezwykle istotne, został już zrobiony najważniejszy krok, w postaci uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania komercyjnego ma nieco inny charakter. Plan ten musi oczywiście najpierw powstać.

– **Budowa Ratusza,**

Zadanie niniejsze ma charakter techniczny. Niezbędne jest przygotowanie szczegółowych planów architektonicznych, wybór wykonawcy itd. Są to wszystko działania standardowe dla procesu inwestycyjnego i nie wymagają dodatkowego komentarza. Co najważniejsze, przyjęty plan zagospodarowania przestrzennego określa dwie lokalizacje Ratusza.

W trakcie końcowych prac nad Studium uchwalona została „Strategia Rozwoju Gminy Wyszaków na lata 2007 – 2015” (Uchwała Nr XV/79/2007 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 20 września 2007 r.). Potrzeby i możliwości rozwoju gminy sformułowane w niej zostały bardziej ogólnie, w formie „celów strategicznych” i „programów realizacyjnych”. Są one zasadniczo spójne z tymi, które określono w uchylonej Strategii, a nowo wprowadzone elementy w pełni wpisują się w przyjęte wcześniej założenia Studium.

Poniżej przytoczono te spośród „programów realizacyjnych”, które mają wpływ na zmiany zagospodarowania przestrzennego:

– **Dalsza rozbudowa układu drogowego,**

Za strategiczne uznaje się (...): generalną przebudowę drogi nr 62 (wraz z dostosowaniem jej do aktualnych standardów) oraz budowę obwodnicy północno -zachodniej Wyszakowa (jako łącznika dróg krajowych Nr 8 i 62). (...) Konieczne jest doprowadzenie do uruchomienia procesu decyzyjnego przez stosowne instytucje. Drugim ważnym elementem rozbudowy układu drogowego jest budowa i modernizacja dróg gminnych. W pierwszej kolejności należy zmodernizować centrum Wyszakowa (...). Nie mniej ważne jest udrożnienie dzielnicy przemysłowej – tak, by nie wprowadzać ciężkiego ruchu do centrum miasta. W tym celu niezbędne jest zakończenie budowy obwodnicy śródmiejskiej (...). Priorytetem do 2015 roku winna być modernizacja nawierzchni wszystkich głównych dróg gminnych polegająca na zmianie nawierzchni z gruntowych na utwardzone (...).

– **Rozwój infrastruktury proekologicznej,**



Gospodarka odpadami zgodna z gminnym planem gospodarki odpadami, dalsza rozbudowa sieci kanalizacyjnych i wodociągowych, są szczególnie ważne dla zaspokojenia potrzeb bytowych naszych mieszkańców (...).

- **Stworzenie centrum miasta - jako miejsca koncentrowania się funkcji miejskich – w tym budowa rynku miejskiego wraz z ratuszem,**
Plan zagospodarowania przewiduje powstanie rynku miejskiego i ratusza – te inwestycje mają kluczowe znaczenie dla integracji mieszkańców i poprawy miejskiego wizerunku naszego miasta. Realizacja tego zadania spowoduje również rozwój usług towarzyszących. Plac miejski umożliwi też organizację różnego rodzaju przedsięwzięć o charakterze kulturalno-rozrywkowym. Centralne położenie placu i ratusza ułatwi dostęp do usług i imprez publicznych.
- **Tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa,**
Priorytetem będzie tworzenie warunków dla budownictwa indywidualnego i wielorodzinnego poprzez elastyczne dostosowywanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zbywanie zbędnych nieruchomości z gminnego zasobu, budowa infrastruktury na nowych osiedlach i jej modernizacja na już istniejących. Do poprawy warunków mieszkaniowych swój wkład wniesie również spółka samorządu – WTBS – która powinna sukcesywnie oddawać nowe obiekty przyczyniając się do wzrostu podaży mieszkań. Drugim ważnym działaniem będzie stopniowa budowa mieszkań socjalnych, tak by zapewnić podstawowe warunki bytowe dla osób, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić potrzeb w tym zakresie.
- **Rozwój infrastruktury z zakresu: szkolnictwa, kultury, sportu i rekreacji,**
W ramach rozwoju społecznego niezbędna jest modernizacja infrastruktury społecznej z zakresu: szkolnictwa, kultury, sportu i rekreacji. Z analiz demograficznych wynika, że w zakresie szkolnictwa nie jest celowa budowa nowych placówek oświatowych, a istniejąca sieć wymaga racjonalizacji. Niemniej jednak istniejące obiekty wymagają remontów i modernizacji w celu dostosowania ich do aktualnych standardów. W ramach modernizacji obiektów szkolnych planowane jest również zagospodarowanie terenów przy obiektach oświatowych, w tym tworzenie nowych placów zabaw i gier oraz boisk przyszkolnych. Również obiekty związane z działalnością kulturalną wymagają modernizacji – w szczególności modernizacji wymaga budynek miejskiego domu kultury. W celu poprawy jego funkcjonalności i dostępności planuje się modernizację tego obiektu. W zakresie sportu i rekreacji modernizacji wymaga stadion miejski – pełna modernizacja winna być wykonana z wykorzystaniem środków zewnętrznych. W ramach rozwoju infrastruktury dla potrzeb rekreacji planowana jest również rewitalizacja parku miejskiego.
- **Wspieranie działań mających na celu ochronę krajobrazu, siedlisk fauny i flory (Natura 2000, park krajobrazowy i rezerwaty przyrody),**
W celu ochrony (...) naturalnego dziedzictwa konieczne jest wspieranie wszelkich działań dążących do zachowania środowiska w nie pogorszonym stanie, tym bardziej, że ewentualne utworzenie parku krajobrazowego czy rezerwatu przyrody poprawiłoby atrakcyjność turystyczną naszej Gminy. Planując ochronę krajobrazu nie można jednak zapominać o gospodarczych aspiracjach naszego miasta – działania ochronne muszą korespondować z potrzebami przedsiębiorców i mieszkańców.
- **Podnoszenie atrakcyjności turystycznej miasta i gminy,**
Istnieje potrzeba kontynuowania prac nad zagospodarowaniem turystycznym, rozwojem tzw. małej architektury oraz przygotowaniem szlaków wodnych (spływy kajakowe), stworzeniem kąpielisk nadrzecznych w obrębie miasta i gminy. Podstawowym elementem podniesienia atrakcyjności tego miejsca będzie zagospodarowanie nabrzeża rzeki Bug. Ważnym zadaniem dla gminy będzie rozwiązanie problemu funkcjonowania w mieście dwóch targowisk. W związku z tym celowe byłoby utworzenie jednego, ale nowoczesnego, większego, profesjonalnego targowiska i przeniesienia na nie głównego ciężaru handlu, co ma również znaczenie z punktu widzenia uporządkowania i zagospodarowania centrum miasta.
- **Rozbudowa ścieżek rowerowych, pieszych, konnych,**
Bardzo ważnym elementem podniesienia atrakcyjności naszej gminy jest wytyczenie i budowa sieci tras pieszych, rowerowych i konnych. Gmina winna więc uczestniczyć we wszelkich inicjatywach, mających na celu budowę szlaków rowerowych i promowanie turystyki rowerowej i pieszej. Przy tworzeniu sieci ścieżek wskazane jest uregulowanie kwestii własnościowych, dotyczących gruntów i nawiązanie długoletnich porozumień z właścicielami nieruchomości.



- **Wspieranie rozwoju bazy turystycznej,**
(...) podstawowym działaniem gminy powinno być wypromowanie atrakcyjnych terenów, które mogą być przeznaczone pod budowę infrastruktury turystycznej, celem pozyskania inwestora zewnętrznego. (...) W ramach rozwoju bazy turystycznej celowe jest uruchomienie na bazie wiejskich placówek oświatowych lokalnych schronisk turystycznych.

W Studium wskazano ponadto następujące zadania:

- budowę nowego mostu przez rzekę Bug,
- budowę lądowiska dla śmigłowców ratownictwa medycznego – w ramach wskazanej strefy jego możliwej lokalizacji,
- budowę zbiornika retencyjnego – w ramach wskazanych stref jego możliwej lokalizacji.

2.9.2. Zadania inwestycji celu lokalnego (gminnego) przygotowane na podstawie *Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Wyszaków opracowanego w 2005 roku na lata 2005-2008.*

Cytat:

5.1. Rozwój systemu komunikacji i infrastruktury

Zadania inwestycyjne:

- *Uzupełnienie sieci wodociągowej dla terenów wiejskich przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna.*
- *Modernizacja stacji uzdatniania wody.*
- *Budowa systemu odprowadzania wód deszczowych.*
- *Budowa i remonty nawierzchni dróg gminnych po ukończeniu zbrojenia terenów w media.*
- *Utwardzenie lokalnych dróg gruntowych wraz z ich zabezpieczeniem przed wodami opadowymi oraz budowa chodników i ścieżek rowerowych przy drogach gminnych i głównych ciągach szlaków turystycznych.*

Projekty uzupełniające:

- *Stworzenie warunków dla rozbudowy sieci kablowej (telekomunikacja, internet),*
- *Stworzenie warunków dla poprawy transportu publicznego na terenie gminy.*

5.2. Poprawa środowiska naturalnego.

Zadania inwestycyjne:

- *Rozbudowa sieci kanalizacyjnej dla całej gminy,*
- *Modernizacja oczyszczalni ścieków w Rybieniu Starym,*
- *Budowa zakładu utylizacji odpadów lub udział w ponadlokalnym przedsięwzięciu w sprawie utylizacji odpadów,*
- *Rozbudowa gazociągów.*

Projekty uzupełniające:

- *Wspomaganie budowy oczyszczalni przydomowych na terenach o rzadkiej zabudowie,*
- *Rozwój systemu segregacji odpadów.*

5.3. Rozwój przestrzenny i gospodarczy gminy.

Zadania inwestycyjne:

- *Aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej Gminy Wyszaków ze wskazaniem terenów pod inwestycje publiczne i prywatne przy zachowaniu walorów przyrodniczych środowiska.*

Projekty uzupełniające:

- *Opracowanie nowego wizerunku (marki) gminy i planu jej promocji.*
- *Przygotowanie ofert dla inwestorów w zakresie turystyki kwalifikowanej i nieuciążliwego przetwórstwa żywności,*
- *Wspieranie organizacji grup producenckich dostawców produktów rolnych.*

5.4. Budowa infrastruktury sportowo-rekreacyjnej i turystycznej.

Zadania inwestycyjne:

- *Budowa boisk sportowych przy szkołach podstawowych,*



- Budowa sal gimnastycznych przy szkołach (tworzenie środowiskowych centrów animacji kulturalnej i sportowej) oraz budowa osiedlowych boisk sportowych i placów zabaw,
- Zaprojektowanie i wykonanie szlaku wycieczkowego, złożonego z tras rowerowych z odpowiednim zapleczem gastronomicznym i rekreacyjnym (z udziałem właścicieli przyległych terenów),
- Przygotowanie i wykonanie projektu lokalnego muzeum.

Projekty uzupełniające:

- Przygotowanie zaplecza dla organizacji kolonii letnich oraz „zielonych szkół” po sezonie letnim (z zaangażowaniem inwestorów prywatnych),
- Wspieranie rozwoju agroturystyki w gminie poprzez promocję miejscowych gospodarstw.

5.5. Rozwój oświaty, kultury, sportu i społeczeństwa obywatelskiego.

Zadania inwestycyjne:

- Budowa sal gimnastycznych przy szkołach w Lucynowie, Rybnie i Leszczydole Starym,
- Rozbudowa filii biblioteki miejsko-gminnej (internet, nośniki multimedialne),
- Modernizacja Przedszkola nr 4 w Wyszakowie.

Projekty uzupełniające:

- Doposażenie szkół i świetlic,
- Rozbudowa przedszkoli z udziałem podmiotów prywatnych,
- Zorganizowanie współpracy gminy z organizacjami charytatywnymi i pozarządowymi.

2.10. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wyznacza się obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na terenie gminy Wyszaków inwestycje takie stanowi budowa obwodnicy w ciągu trasy ekspresowej S-8 i drogi głównej Wyszaków – Ostrołęka.

W ramach inwestycji związanych z rozbudową układu drogowego Studium wskazuje ponadto budowę drogi głównej - północnej obwodnicy miasta, łączącej drogi krajowe Nr 8 i 62.

Jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wyznaczono także trzy obszary do ochrony przeciwpowodziowej, które będą wymagały budowy wałów przeciwpowodziowych w miejscowościach:

- Rybienko Leśne, Drogoszewo oraz Deskurów,
- Kamieńczyk,
- Świniotop,

Ostateczna lokalizacja ww. inwestycji zostanie określona w odrębnych opracowaniach w późniejszym terminie.

Inwestycje te wskazano na Rys. 2.0 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** w skali 1:10 000 oraz rysunku 2.7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Obszary inwestycji celu publicznego** w skali 1:55 000.

2.11. Obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W studium wyznacza się granice obszarów obowiązkowego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny te zostały wskazane na rysunku nr 2.8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - **Kierunki zagospodarowania przestrzennego – Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** w skali 1:55 000.

2.12. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W studium wyznacza się granice obszarów zamierzonego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do tych terenów należy zaliczyć przede wszystkim ścisłe centrum miasta, teren zarezerwowany pod projektowaną północno-zachodnią obwodnicę miasta w ciągu drogi krajowej nr 62, tereny przemysłowo-produkcyjno-usługowe PU-1, część terenów przeznaczonych na cele nierolnicze (pod zabudowę mieszkaniową i usługową U/M oraz produkcyjno-usługową), we wsi Rybno i płn.-wsch. części miasta Wyszaków, określone w obowiązujących planach miejscowych, dla których nastąpi zmiana



funkcji. Tereny te zostały wskazane na rysunku nr 2.8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – **Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** w skali 1:55 000.

Docelowo planuje się objąć nowymi planami zagospodarowania przestrzennego (zmianą obecnie obowiązujących i niedokładnych) wszystkie obszary w gminie, za wyjątkiem terenów rolnych, kompleksów leśnych i wód otwartych.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a co za tym idzie – zmiany planów miejscowych, przedstawiono na rysunku nr 2.9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – **Kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** w skali 1:55 000.



CZĘŚĆ TRZECIA

UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

3.1. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania – uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Zakres i układ treści Studium Gminy Wyszków dostosowane są wprost do zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz wydanego w oparciu o nią przepisu wykonawczego (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 r., Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).

W związku z tym, tekst obejmuje trzy części:

- część 1 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- część 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- część 3 Uzasadnienie i synteza ustaleń Studium.

W dokumentacji uwzględniono m. in.:

- ogólną charakterystykę gminy i jej usytuowanie w powiecie oraz w województwie mazowieckim,
- uwarunkowania ponadlokalne: materiały dotyczące gminy znajdujące się w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego oraz teksty i rysunki Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,
- uwarunkowania lokalne: tekst i rysunki obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta,
- tekst Strategii Rozwoju Gminy i Miasta Wyszków,
- tekst Strategii Rozwoju Turystyki dla Miasta i Gminy Wyszków,
- tekst Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Wyszków,
- kilkanaście schematów w skali 1:55000, ilustrujących najważniejsze uwarunkowania i ustalenia Studium.

Do Studium wpłynęły 283 wnioski w trybie i terminach przewidzianych w art. 11 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wpłynęło również 17 odpowiedzi od instytucji i organów, po ich pisemnym zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania Studium, w tym merytoryczne wnioski w siedmiu z tych pism.

Wnioski te pokrywają się z uwarunkowaniami ponadlokalnymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego w gminie Wyszków

Poza uwarunkowaniami ponadlokalnymi, ustalenia Studium wynikają przede wszystkim z oceny stanu istniejącego w obrębie gminy.

Gmina posiada uchwalone plany miejscowe dla większej części (prawie 99%) swego obszaru. Aktualnie gmina nie sporządza żadnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jak wiadomo to one w znacznym stopniu determinują kierunki rozwoju i stanowią istotne zobowiązania prawne.

Na obszarze gminy występuje istotna rozbieżność między stanem ładu przestrzennego a stanem dalece sprecyzowanych wymogów jego ochrony. Znaczną część obszaru gminy stanowią tereny rolnicze niezabudowane i tereny leśne (nie licząc miasta). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa rozciąga się głównie wzdłuż istniejących dróg. Rozpraszaniu zabudowy szczególnie sprzyja brak systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, mała i słabej jakości sieć dróg oraz znaczne obszary położone na wąskich działkach rolniczych, prostopadłych do głównych dróg.

Możliwość tworzenia spójnych układów zabudowy i świadomych kompozycji urbanistycznych, a zwłaszcza - niezbędnych dla integracji społeczności - koncentracji usług i miejsc publicznych jest znacznie utrudniona przez brak odpowiednio położonych, większych terenów stanowiących własność gminy.

Duże wartości przyrodnicze i krajobrazowe gminy stanowią doliny rzeki Bugu i Liwca oraz lasy. Lasy i tereny leśne zajmują 29,58% powierzchni gminy, przy czym większość powierzchni lasów koncentruje się



w południowej (fragmenty Puszczy Kamienieckiej), lewobrzeżnej części oraz północnej (fragmenty Puszczy Białej).

Grunty orne skupiają się przede wszystkim w północnej, prawobrzeżnej części gminy, gdzie stanowią większe kompleksy przestrzenne. Tereny te są praktycznie pozbawione roślinności naturalnej. Nawet zadrzewienia śródpolne i przydroże występują sporadycznie.

W obrębie terenów zainwestowanych miasta, skupionych w części prawobrzeżnej, pokrycie zielenią jest niewielkie. Znaczne powierzchnie pozbawione są zieleni wysokiej. Dotyczy to zwłaszcza terenów przemysłowych. Również tereny mieszkaniowe charakteryzują się ubogą szatą roślinną. Ogródki przydomowe zagospodarowane są głównie jako uprawy z minimalnym udziałem drzew leśnych. Obrzeża miasta to w przeważającej części pola orne pozbawione jakichkolwiek naturalnych elementów szaty roślinnej.

Zasoby przyrodnicze gminy nie były dotąd chronione odrębnym statusem prawnym. Krajowy system przyrodniczych obszarów chronionych do chwili obecnej nie obejmuje terenów gminy. Nadbużański Park Krajobrazowy sięga jedynie do granic gminy od wschodu. Brak obszarów chronionego krajobrazu oraz obszarów ochrony rezerwatowej. Przewidywana jest zmiana tego stanu rzeczy. Wg ustaleń Planu Województwa oraz Programu Ochrony Środowiska powiatu Wyszковского, gmina Wyszków ma znaleźć się w granicach poszerzonych granic Parku i jego otuliny. Wg stanu na 1.01.2006 r. brak jest skonkretyzowanych planów realizacji tych zamierzeń. Gmina wchodzi w obszar „Zielonych Płuc Polski”, w którym należy konsekwentnie przestrzegać zasad ekorozwoju.

Wejście Polski do Unii Europejskiej skutkowało objęciem najbardziej cennych przyrodniczo obszarów gminy Europejską Siecią Ekologiczną Natura 2000.

W obszarze miasta i gminy Wyszków obiekty i obszary objęte ochroną rezerwatową nie występują. Do tego typu ochrony udokumentowano 2 obiekty: fragment uroczyska leśnego Fidest oraz wrzosowiska mącznicowe na Wydmach Lucynowsko – Mostowieckich.

Występujące na obszarze gminy Wyszków dobra kultury (obszary zabytkowe i o charakterze zabytkowym oraz obiekty archeologiczne oraz stanowiska archeologiczne w rejestrze konserwatora zabytków) będą nabierały z biegiem lat jeszcze większej wartości historycznej. Potencjalnie wartościowe kulturowo obiekty mogą dopiero zostać odsłonięte w kilku strefach ochrony konserwatorskiej wyznaczonych głównie na terenach niezabudowanych, rolnych.

Warunki i jakość życia mieszkańców gminy w zakresie warunków mieszkaniowych i infrastruktury społecznej nie są korzystne w porównaniu z warunkami panującymi w mieście Wyszków, ale podobne do warunków życia w gminach rolniczych powiatu wyszkowskiego o zbliżonej liczbie ludności. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego z końcem 2004 r. gminę Wyszków zamieszkiwało 37 715 osób w 11 258 mieszkaniach (w tym: 8 469 w mieście). Miasto Wyszków zamieszkuje około 70% ludności całej gminy. W mieście i gminie Wyszków obserwuje się stopniowy przyrost ludności. W ostatnim dziesięcioleciu liczba ludności w gminie wzrosła o ok. 5%.

Gmina Wyszków ze względu na liczne walory przyrodnicze i krajobrazowe jest bardzo atrakcyjna turystycznie. Walory naturalne gminy to przede wszystkim doliny rzeki Bug i Liwiec oraz ich rozlewiska, meandry rzeki Bug, rozległe łąki, obszary leśne obejmujące aż 29,5 % powierzchni gminy, m.in. Puszcza Biała i Kamieniecka. Wśród innych atrakcji turystycznych wymienić należy: tereny łowieckie z drobną zwierzyną i ptactwem wodnym, szlaki turystyczne (piesze, rowerowe i wodne – w sumie 173 km), wreszcie szczególny mikroklimat występujący w Rybieniu Leśnym, Kamieńczyku i Gulczewie oraz ich okolicach. Walory turystyczne stanowią również zabytki kultury na terenie miasta i gminy Wyszków.

Gmina nie dysponuje niestety zbyt szeroką ofertą turystyczną. Niewystarczająco dobrze rozwinięta jest baza noclegowa, ukierunkowana zresztą głównie na obsługę tranzytową, a nie turystyczną. Na terenie całej gminy znajduje się ok. 60 hoteli, moteli i gospodarstw agroturystycznych o nie najwyższym standardzie. Działa tu wiele ośrodków wypoczynkowych, które są jednak zaniedbane i wymagają remontu. Trudna do oszacowania jest baza noclegowa w gospodarstwach agroturystycznych. Zgodnie ze „Strategią Rozwoju Turystyki dla Miasta i Gminy Wyszków” w przyszłości spodziewać się można zaktywizowania tej formy działalności wśród rolników.

Podstawowy układ drogowo-uliczny miasta i gminy Wyszków umożliwiający powiązania zewnętrzne z innymi rejonami tworzą:

- droga krajowa nr 8 (Warszawa - Radzymin - Wyszków - Białystok - granica państwa), w ciągu której przebiegają ulice: Warszawska, Białostocka,



- droga krajowa nr 62 (Strzelno - Włocławek - Serock - Wyszaków - Łochów - Drohiczyn), w ciągu której przebiegają ulice: Serocka, Kościuszki, fragment ul. Warszawskiej,
- droga wojewódzka nr 618 (Pułusk - Wyszaków), w ciągu której przebiegają ulice: Pułuska, fragment ul. Sowińskiego,

oraz drogi powiatowe i gminne

Drogi i ulice układu podstawowego mają przeważnie nawierzchnie bitumiczne, ale często zdarzają się nawierzchnie utwardzone, żwirowe. Mniejsze ulice i drogi gminne mają nawierzchnie ziemne, często nieutwardzone.

Mniejsze znaczenie w obsłudze pasażerskiej miasta i gminy ma komunikacja kolejowa. Przez teren miasta i gminy Wyszaków przebiega linia kolejowa Warszawa - Tłuszcz - Wyszaków - Ostrołęka. W granicach miasta zlokalizowana jest stacja kolejowa Wyszaków i przystanek osobowy Rybienko Leśne, natomiast na terenie gminy przystanki osobowe: Lucynów i Leszczydół.

Na terenie gminy Wyszaków występuje znaczne niedoinwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej.

Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę miasta i poszczególnych wsi gminy Wyszaków jest wodociąg miejski. Wodociąg ten obsługuje miasto oraz 24 wsie gminy Wyszaków. Natomiast 4 wsie: Kamieńczyk, Puste Łąki, Ślubów i Świniotop nie mają zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę: zaspokajanie potrzeb odbywa się z lokalnych przydomowych studni kopanych, bądź „abisynek”.

Odprowadzanie ścieków w sposób zorganizowany, tj. przy pomocy sieci kanalizacyjnej, odbywa się wyłącznie z terenu miasta Wyszakowa oraz wsi Leszczydół Nowiny i Drogoszewo, podłączonych do systemu kanalizacji miejskiej.

Przez teren Gminy Wyszaków przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 250 mm o ciśnieniu nominalnym 6,3 MPa, relacji Nieporęt – Białystok. Przy gazociągu wysokiego ciśnienia na terenie Gminy Wyszaków wybudowane zostały 4 stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe I^o dla potrzeb gazyfikacji miasta i gminy Wyszaków. Długość sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na terenie gminy wynosi 110 km. Dostęp do gazu ziemnego mają mieszkańcy Wyszakowa, Leszczydołu Nowin, Drogoszewa, Deskurowa, Lucynowa, Lucynowa Dużego, Rybienka Starego, Rybna, Skuszewa, Rybienka Nowego. Liczba przyłączy gazowych wynosi ponad 3200 szt.

Miasto i gmina Wyszaków zasilane są w energię elektryczną z dwóch stacji 110/15 kV: „Wyszaków 1” i „Wyszaków 2”.

Stacja „Wyszaków 2” zlokalizowana jest na terenie miasta, przy ulicy Pułtuskiej w rejonie skrzyżowania z ulicą Sikorskiego. Jest głównym źródłem zasilania miasta. Powiązana jest za pomocą jednotorowych linii napowietrznych 110 kV ze stacjami „Wyszaków 1” i „Ostrołęka”.

Stacja „Wyszaków 1” zlokalizowana jest w bezpośredniej bliskości północno-wschodniej granicy gminy, tuż za jej granicą, w miejscowości Turzyn w gminie Brańszczyk.. Udział ludności korzystającej z sieci elektrycznej wynosił 100 %.

3.2. Synteza ustaleń Studium

Planowane w Studium przeznaczenie terenów tworzy prostą strukturę przestrzenną:

- obszary zabudowy, które będą ulegały przekształceniom przestrzennym,
- obszary otwarte, które nadal pozostaną nie zabudowane.

Do obszarów zabudowy gminy zaliczyć należy wszystkie obecnie zainwestowane (zabudowane) tereny będące w posiadaniu (lub władaniu), zarówno osób prywatnych, gminy, skarbu państwa, jak i innych podmiotów oraz wszystkie tereny wyznaczone i przeznaczone w studium pod zorganizowane zainwestowanie (zabudowę).

Do obszaru zabudowy należy zaliczyć całe miasto Wyszaków, w jego granicach administracyjnych z Nowym Rybieniem i Starym Rybieniem, za wyjątkiem terenów zieleni w dolinie rzeki Bug.

Obszary zabudowy w gminie będą generalnie kształtowane wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz projektowanej sieci infrastruktury technicznej, która w różny sposób obejmuje swoją szerokością dotychczasowe tereny otwarte. Są także wyznaczone w rejonach, gdzie właściciele złożyli dużo wniosków o zmianę funkcji terenu.

Nieznaczne poszerzenie pasów zabudowy mieszkaniowej (50-150m od głównych ciągów komunikacyjnych) nie wymaga zasadniczej rozbudowy układu drogowego

Terenami preferowanymi do rozwoju rekreacji i wypoczynku, poza istniejącymi terenami w Kamieńczyku, Deskurowie, Ślubowie i Gulczewie, położonymi w bezpośredniej bliskości doliny rzeki Bug, będą również nowe, wyznaczone na rysunku kierunków Studium, grunty we wsi Kamieńczyk (po wschodniej stronie rzeki Liwiec i w południowej części wsi), Ślubów, Gulczewo oraz we wsi Świniotop.



Do obszarów otwartych należy zaliczyć tereny rolne (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), leśne i wód powierzchniowych oraz tereny zieleni parkowej i zieleni urządzonej (publicznej), wskazane w Studium do pozostawienia bez zainwestowania.

Studium określa dla poszczególnych terenów funkcjonalnych wskaźniki zabudowy, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Tereny wskazane do zmiany funkcji, wymagają sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskaniu zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na nierolne lub nieleśne, kiedy jest to wymagane.

Studium zaleca sukcesywne sporządzanie planów miejscowych i ich zmian (uaktualnień) dla obszarów zabudowy gminy, w zależności od tempa narastania popytu na działki budowlane mieszkaniowe i usługowe oraz od wyczerpywania się wcześniej stworzonych zasobów.

W ustaleniach studium utrzymuje się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidziane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, tj. budowę obwodnicy w ciągu trasy ekspresowej S-8 i obwodnicy północno-zachodniej miasta na drodze krajowej nr 62, budowę wałów przeciwpowodziowych w miejscowościach Rybienie Leśne, Drogoszewo i Deskurów oraz Kamieńczyk i Świniotop.

Studium określa następujące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- budowę ratusza,
- rozbudowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej,
- rozbudowę sieci dróg lokalnych i nowego mostu przez rzekę Bug,
- lokalizację szkół (w zachodniej części miasta),
- rozbudowę istniejących szkół (budowę sal gimnastycznych) w Rybnie, Lucynowie i Leszczydole Starym,
- rozbudowę kompleksu sportowego w Wyszakowie,
- wyznaczenie strefy możliwej lokalizacji zbiornika retencyjnego,
- wyznaczenie strefy możliwej lokalizacji zakładu utylizacji odpadów komunalnych.



3.3. BIBLIOGRAFIA

Podstawą opracowania jest własne rozpoznanie terenowe wykonane na jesieni 2005 roku oraz wykorzystane poniższe publikacje, materiały archiwalne i akty prawne:

Opracowania kartograficzne:

- Mapy topograficzne w skali 1: 10000 z zasobów Centralnego Państwowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
- Mapy topograficzne Polski w skali 1:10000, sekcje: Stary Leszczydół, Rybno, Wyszaków, Wyszaków-Rybieńko Leśne. Główny Geodeta Kraju, Warszawa 1994
- Mapa ewidencyjna w skali 1: 5 000 z Urzędu Miasta Wyszaków,
- Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:5000, U. M. Wyszaków
- Zdjęcia lotnicze gminy Wyszaków w skali 1:1000

Opracowania tekstowe:

- Dane z Urzędu Miasta Wyszaków,
- J. Szczepański „Dzieje Wyszakowa i okolic”, 1998
- T. Glinka, M. Kamiński, M. Piasecki, K. Przygoda, A. Walenciak „Mazowsze Północne”, 1998
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski, PWN, Warszawa, 2000,
- Woś A., Klimat Polski, PWN, Warszawa 1999,
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 Plus,
- Strategia rozwoju regionalnego województwa mazowieckiego z 2001 r.,
- Plan Rozwoju Lokalnego dla Gminy Wyszaków na lata 2005 – 2008,
- Lokalny program rewitalizacji dla obszarów miejskich i przemysłowych Wyszakowa na lata 2005-2012,
- Strategia rozwoju turystyki dla miasta i gminy Wyszaków. Oprac. Zespół Krajowej Markowej Infrastruktury Turystycznej pod kierownictwem S. Pruchnickiego.(przyjęta Uchwała Rady Miejskiej w Wyszakowie nr XLVI/ 52/2002 z dnia 10 października 2002 r.)
- Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Wyszaków, Uchwała Rady Miejskiej w Wyszakowie Nr XXXIV/54/2001 z dnia 8 listopada 2001 r.
- Strategia Rozwoju Gminy Wyszaków, Uchwała Rady Miejskiej w Wyszakowie Nr XV/79/2007 z dnia 20 września 2007 r.
- Strategia Rozwoju Powiatu Wyszakowskiego do 2015 roku, uchwała Nr XXXII/185/2001 Rady Powiatu w Wyszakowie z dnia 28 listopada 2001 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Wyszakowa, Uchwała Nr IX/36/99 Rady Gminy Wyszaków z dnia 27 maja 1999 r.,
- Zmiana do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszakowa, Uchwała Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 20 kwietnia 2000 r.,
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ograniczonym do lokalizacji zakładu przetwórstwa odpadów, Uchwała Nr XXI/25/2000 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 29 czerwca 2000 r.,
- Zmiana (jednostkowa) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, Uchwała Nr XXI/26/2000 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 29 czerwca 2000 r.,



- Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, Uchwała Nr XXV/63/2000 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 7 grudnia 2000 r.,
- Zmiana do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, Uchwała Nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 28 czerwca 2001 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszaków, Uchwała Nr VIII/16/2003 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 3 kwietnia 2003 r.,
- Gmina Wyszaków - Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, styczeń 2006 r.
- Dokumentacja hydrogeologiczna ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, Archiwum CAG, PIG Warszawa,
- „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” Gmina : Wyszaków, powiat: wyszkowski , województwo: mazowieckie . OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO – rzeka BUG. Zleceniodawca: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, Wykonawca: Małopolska Grupa Geodezyjno – Projektowa S.A. w Tarnowie. Wrzesień 2004;
- „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” Gmina : Wyszaków, powiat: wyszkowski , województwo: mazowieckie . OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO – rzeka LIWIEC. Zleceniodawca: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, Wykonawca: Małopolska Grupa Geodezyjno – Projektowa S.A. w Tarnowie. Wrzesień 2004;
- Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszarów chronionych w Województwie Mazowieckim - Nadbużański Park Krajobrazowy, Mazowieckie Biuro Planowania Przestrzennego i Rozwoju Regionalnego, Warszawa – wrzesień 2005.
- Podstawowe informacje ze spisu powszechnego. Miasto i Gmina Wyszaków 2005,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004 z dnia 7 czerwca 2004 r.,
- Urząd Statystyczny w Warszawie „Województwo Mazowieckie – Podregiony, Powiaty, Gminy”, 2005
- Raport Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie. 2003,
- Rejestr Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- Rejestr Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustawy

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.),
- Ustawa o drogach publicznych - Obwieszczeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26.06.2000r. (Dz.U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych,
- Ustawa o lasach z dn. 28.09.1991 r. (Dz.U. z 1991r. Nr 101, poz. 444 z późn. zm.),
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dn. 23.07.2003r. (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dn. 03.02.1995 r. (Dz.U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.),



- Ustawa o ochronie przyrody z dn. 16.04.2004 r. (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz. 880),
- Ustawa o rolnictwie ekologicznym z dn. 20.04.2004r. (Dz.U. z 2004r. Nr 93, poz. 898),
- Ustawa o transporcie kolejowym z dn. 28.03.2003r. (Dz.U. z 2003r., Nr 86, poz. 789 z późn. zm.),
- Ustawa Prawo ochrony środowiska dn. 27.04.2001r. (Dz.U. z 2001r., Nr 62, poz. 627 z późn. zm.),
- Ustawa Prawo wodne dn. 18.07.2001r. (Dz.U. z 2001r., Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.),
- Ustawa o zmianie ustawy o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia z dn. 14.02.2003r. (Dz.U. Nr 46, poz. 392),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155 poz. 1298),
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (DZ.U. Nr 43 poz. 430. z dnia 14.05.1999 r.).