

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska podejmuje z własnej inicjatywy bądź na wniosek burmistrza uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania. Przed podjęciem uchwały burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany teren położony jest w centralnej części miasta Wyszków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 40,7 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany, w części to teren niezagospodarowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa: mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowo-mieszkaniowa, mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, usługowa. Ponadto występuje teren usług skoncentrowanych, usług z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej, usług oświaty oraz zieleni parkowej z dopuszczeniem działalności usługowej.

Obszar objęty projektem planu nie wymaga przekształcenia na cele nierolnicze i nieleśne.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

- zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszkowa uchwalone uchwałą Rady Miejskiej nr XIX/18/2000 z dnia 20.04.2000 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 58 z dnia 02.06.2000 roku, poz. 598)

§ 10. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,*
- 2) Budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,*
- 3) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.*

§ 15. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) lokali usługowych wolnostojących przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,*
- 2) urzędzeń komunikacji kołowej i pieszej*
- 3) urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych*

§ 16. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Lokali usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,*
- 2) Urzędzeń komunikacji kołowej i pieszej*
- 3) Urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych*

§ 18. 1. Plan wyznacza "Tereny usług skoncentrowanych - AUC" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zespołów usługowych i drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.*
- 2) Zieleni izolacyjnej.*
- 3. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

§ 22. 1. Plan wyznacza "Tereny usług oświaty - UO" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług oświaty (szkoły, przedszkola) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urzędzeń komunikacji kołowej i pieszej.*
- 2) Urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.*

§ 29. 1. Plan wyznacza "Tereny usług i drobnej wytwórczości - U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zakładów usługowych i drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Usługi, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urzędzeń komunikacji kołowej i pieszej.*

- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zieleni izolacyjnej.

5. Plan ustala zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

6. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 30. 1. Plan wyznacza "Tereny usług i usług rzemiosła - U/UR" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług oraz usług rzemiosła oraz drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Usługi, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
- 3) zieleni izolacyjnej.

5. Plan ustala zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

6. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 31. 1. Plan wyznacza "Tereny usług i zieleni parkowej - U/ZP" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług (zabudowa pałacowa wraz z parkiem - wpisane do rejestru zabytków) położonych na terenie parku podworskiego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 47. 1. Plan wyznacza "Tereny dróg" oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, dla których szczegółowe ustalenia określono w § 184 z podstawowym przeznaczeniem pod:

- a) Drogi ekspresowe - symbol KE
- b) Ulice główne - symbol KG
- c) Ulice zbiorcze - symbol KZ
- d) Ulice Lokalne - symbol KL

1) Podział ulic ze względu na funkcję w sieci drogowej tj. na drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).

2) W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni osłonową, pod warunkiem nie utrudniania prawidłowej organizacji ruchu.

3) Realizacja (budowa, przebudowa, modernizacja) dróg krajowych i wojewódzkich jako inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych wymaga sporządzenia ocen oddziaływania na środowisko.

2. Plan wyznacza "Tereny kolejowe" oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi KK, dla których szczegółowe ustalenia określono w § 171 z podstawowym przeznaczeniem pod torę szlakowe i bocznice kolejową.

3. Plan wyznacza "Teren ciągu pieszego" oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KP dla którego szczegółowe ustalenia określono w § 171

§ 58. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: AIMN, A10MN, A11MN, A12MN, A17MN, A34MN, A38MN, A39MN, A40MN, A41MN, A51MN, A54MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.

3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.

4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:

a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m

b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m

c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta); 9m (zabudowa łańcuchowa).

5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy.

1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:

a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.

b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.

c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 30% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej z uwagi na istniejące podziały i małe powierzchnie działek

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej.

2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

7. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

8. W jednostce a17MN plan ustala adaptację istniejącej studni głębinowej.

§ 60. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A2MW, A6MW, A8MW, A16MW, A22MW, A31MW, A33MW, A44MW, A49MW:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej oraz rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym (z wyłączeniem jednostki A49MW), które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:

a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.

b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.

c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów o wysokości zabudowy czterech kondygnacji + poddasze użytkowe przy założeniu realizacji mieszkań dwu poziomowych na ostatniej kondygnacji oraz dla jednostki A49MW zabudowę średniowysoką przy założeniu zasad kształtowania dachów określonych w ust. 2 pkt. 1

4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

5. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 62. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A4U, A9U, A18U, A19U, A24U, A32U, A36U, A37U, A42U, A43U, A48U, A53U:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

3. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

§ 63. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A7UO, A20UO, A21UO, A29UO, A30UO, A55UO, A57UO:

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji oraz budowy nowych obiektów kubaturowych.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy bądź budowy nowych obiektów:

1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.

2) Maksimum nachylenia połaci dachu - 40°.

- 3) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- 4) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 5) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące
- 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe
- 3) Place zabaw.

§ 67. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A50U/UR:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej i rzemieślniczej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. Realizację nowej zabudowy usługowej i rzemieślniczej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej.
- 4) Minimalna szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż 30m w części frontowej.
- 5) W przypadkach gdy szerokość istniejących nieruchomości jest mniejsza od ustalonych wyżej należy dokonać scaleń i ponownych podziałów zgodnie z ustaleniami planu i przepisów szczególnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:
 - a) Maximum nachylenia połaci dachu - 40⁰.
 - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala realizację wyłącznie usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

5. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

§ 78. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B11MN, B15MN, B17MN, B22MN, B23MN, B24MN, B25MN, B26MN, B28MN, B29MN, B30MN, B31MN, B40MN, B45MN, B46MN, B48MN, B49MN, B62MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
 - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
 - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m
 - c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta) 9m (zabudowa łańcuchowa)

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
 - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
 - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
 - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - d) Stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala od 30 do 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej z uwagi na istniejące podziały i małe powierzchnie działek.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 80. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B9MN/U, B10MN/U, B20MN/U, B43MN/U:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej oraz usługowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.

3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.

4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:

a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m

b) Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 25m

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:

a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.

b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.

c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

2) Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja

a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°.

3) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej.

2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 85. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B32U, B34U, B35U, B42U, B44U:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania dla rozbudowywanej zabudowy:

1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:

a) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

5. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

§ 88. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami B27AUC, B41AUC:

1. Plan ustala realizację nowej zabudowy usługowej (obiekty o charakterze ogólnomiejskim - handlowo - administracyjne) na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej, przy złożeniu minimum szerokości wydzielonych działek - 30m.

2. Plan dopuszcza realizację zabudowy usługowej z mieszkaniami dla właściciela a w przypadku przejęcia całości w/w terenów przez przyszłych inwestorów realizację zabudowy usługowej.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) Budynki usługowe o wysokości 2 - 3 kondygnacje przy założeniu:
 - Dachy z elementami spadzistymi.
 - Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

§ 93. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem B47ZP/U.

1. Obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

2. Realizację nowej zabudowy usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż 30m w części frontowej.
- 5) W przypadkach gdy szerokość istniejących nieruchomości jest mniejsza od ustalonych wyżej należy dokonać scaleń i ponownych podziałów zgodnie z ustaleniami planu i przepisów szczególnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszakowie uchwalonego uchwałą nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 31 marca 2011r. opubl. w Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 90 z dnia 30.05.2011, poz.2894.

5. Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m², place zabaw. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach o powierzchni zabudowy i odpowiednio powierzchni użytkowej nie większej niż 40% łącznej powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej na działce (lub zespole działek stanowiących wspólne przedsięwzięcie budowlane objęte jednym projektem zagospodarowania terenu), dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z co najwyżej jednym lokalem mieszkalnym; tereny oznaczono na rysunku symbolem MN;
- 5) **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań na wyższych kondygnacjach (poza parterem), tereny oznaczono symbolem UM;
- 6) **tereny zabudowy usługowej** - tereny zabudowy usługowej, obiektów wolnostojących lub lokali niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty lub fragmenty lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła i usług bytowych, kultury i administracji (siedziby firm), nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i budynków zamieszkania zbiorowego; tereny oznaczono symbolem U;

§ 15.

Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów:

2. Karta terenu 11MN-49MN

Symbol terenu: 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Istniejącą zabudowę zagrodową uznaje się za zgodną z planem.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust 1 oraz §5 ust 1 pkt 1 lit. a, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50%, d) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10m, e) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 1 lit. c), o kącie nachylenia 25^o-40^o, dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej, f) ustawienie budynków w stosunku do drogi (dla budynków mieszkalnych usytuowanych od strony drogi) – zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 1 lit. g); g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, h) zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11; i) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 2, j) na terenie 29MN, na terenie działki nr 2551/2 dopuszcza się urządzenie placów zabaw;

3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 700 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 17 m,
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia układają doziemnie; b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14; c) na terenie 14MN wyznaczono strefę zieleni z ograniczeniem zabudowy, ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających pozwolenia na budowę;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a) fragment terenu 44MN leży w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; b) fragmenty terenów 41MN, 42MN, 44MN, 45MN oraz 46MN leżą w granicach otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ust. 1 pkt. 1).
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska; b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) fragment terenu 44MN leży w granicach stanowiska archeologicznego - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; d) przez fragmenty terenu 16MN przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø250 (PN 6,3 Mpa), fragmenty terenów 13MN, 15MN leżą w jego strefie ograniczeń - stosuje się przepisy prawa budowlanego; na rysunku planu oznaczono przebieg gazociągu wraz z orientacyjną strefą ograniczeń; e) fragmenty terenów 39MN, 48MN, 49MN leżą w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, obowiązują przepisy prawa ochrony środowiska; f) fragmenty terenów 39MN, 48MN leżą w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie 1% - stosuje się przepisy prawa wodnego; Nowopowstałe obiekty powinny być lokalizowane poza terenem zalewowym wody 1%. g) fragmenty terenów 39MN, 48MN, 49MN leżą w granicach obszarów NATURA 2000: obszaru specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnego Bugu" (PLB140001) oraz obszaru specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Nadbużańska” (PLH140011) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody; h) teren 49 MN i fragment terenu 48MN znajdują się w granicach projektowanego „Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego” - stosuje się przepisy o ochronie przyrody.
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2);
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

7. Karta terenu 69UM-82UM

Symbol terenu: **69UM, 70UM, 71UM, 72UM, 73UM, 74UM, 75UM, 76UM, 77UM, 78UM, 79UM, 80UM, 81UM, 82 UM**

1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust 1 oraz §5 ust 1 pkt1 lit. a, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 40%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 35%, d) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, maksymalnie 10 m, e) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych, o kącie nachylenia 25-40°, dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej, f) ustawienie budynków w stosunku do ulicy - zgodnie z §5 ust. 1 pkt.1 lit. g) ; g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; h) zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11; i) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.2;

3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6; b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 18 m,
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować; b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14; c) na terenach 75UM i 76UM wyznaczono strefy zieleni z ograniczeniem zabudowy, ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających pozwolenia na budowę;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	fragment terenu 76UM leży w granicach stanowisk archeologicznych, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) fragment terenu 76UM leży w granicach stanowisk archeologicznych - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego, c) przez fragmenty terenów 75UM, 76UM przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø250 (PN 6,3 Mpa), fragment terenu 77MN leży w strefie ograniczeń od tego gazociągu - stosuje się przepisy prawa budowlanego; na rysunku planu oznaczono przebieg gazociągu wraz ze strefą ograniczeń;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2);
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8. Karta terenu 83U-86U

Symbol terenu: 83U,84U,85U,86U		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zabudowy usługowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust 1, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 40%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 35%, d) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10 m, e) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 1 lit.c), o kącie nachylenia 25 ⁰ -40 ⁰ , dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej; f) ustawienie budynków w stosunku do ulicy - zgodnie z §5 ust. 1 pkt. 1 lit. g) ; g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; h) zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11; i) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 2; j) istniejącą zabudowę mieszkaniową na terenie 83U uznaje się za zgodną z planem;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6; b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1500 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 20 m;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia układać doziemnie; b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego,
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2);
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10;



- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa uchwalonego uchwałą nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 21 lipca 2011r. opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz.Nr 179 z dnia 30.09.2011, poz. 5537 dla jednostek:

§ 5.

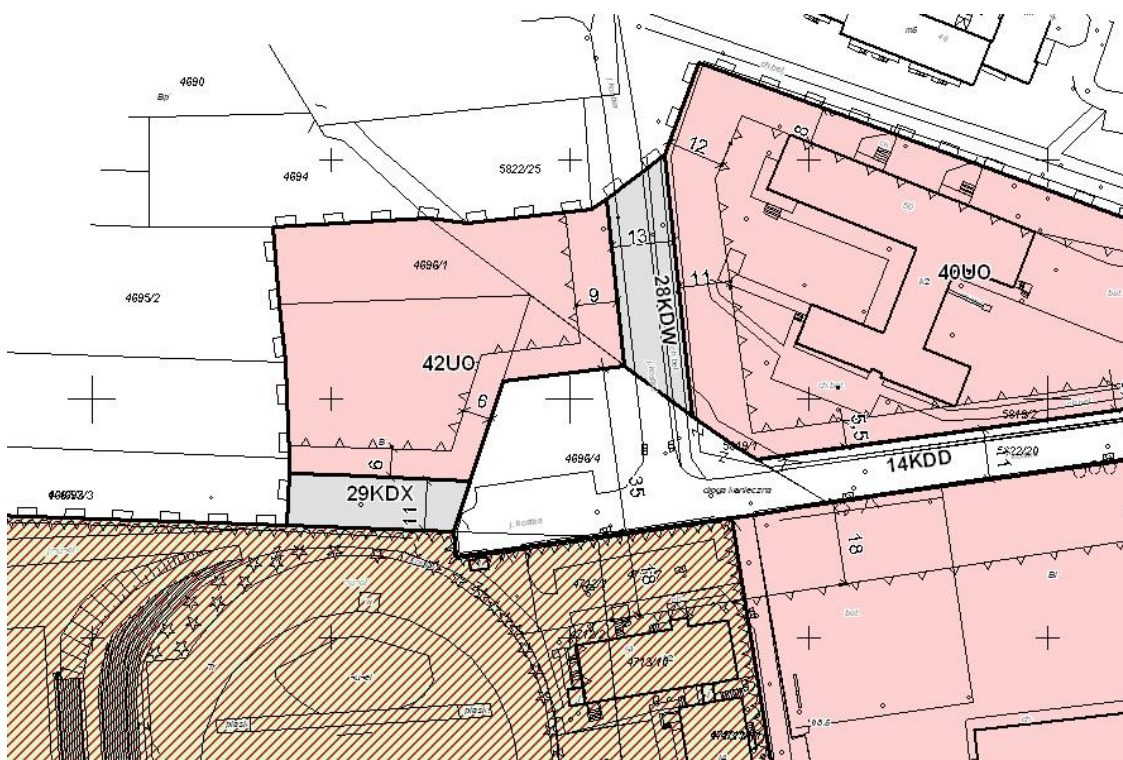
Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

- 7) **tereny usług oświaty** - tereny obiektów użyteczności publicznej, przeznaczone do realizacji celów publicznych: usługi oświaty, sportu i rekreacji, usługi publiczne i inne towarzyszące. Wyklucza się stałe miejsca postojowe, parkingi i garaże dla samochodów ciężarowych. Dopuszcza się usługi towarzyszące i mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością. Tereny oznaczono symbolem **UO**;

§ 15. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów elementarnych:

42. Karta terenu **42UO**

Symbol terenu: 42UO		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny usług oświaty; przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się usługi towarzyszące i mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 2, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 50 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40 %, d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, maksymalnie 12 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust.1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 20 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0 ^o do 90 ^o ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży– dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska, b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulicy dojazdowej 14KDD lub od drogi wewnętrznej 28KDW, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w §13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2;



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujący plan przewiduje na tym terenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodziną, usługowo-mieszkaniową, mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług, zabudowę usługową. Ponadto występuje teren usług skoncentrowanych, usług z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej, usług oświaty oraz zieleni parkowej z dopuszczeniem działalności usługowej.

Nowy plan zagospodarowania pozwoli realizować na tym terenie zabudowę mieszkaniowo – usługową, usługowo- mieszkaniową, przemysłowo-produkcyjno-usługową, usług oświaty. Ponadto wprowadzi teren zieleni urządzonej oraz pozwoli stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie nr XVII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie nr XXI/149/2008 z dnia 27 marca 2008 roku.

W Studium zakres przekształceń i perspektywicznych kierunków zmian w strukturze przestrzennej, wynikających z istniejących uwarunkowań przestrzenno-gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych gminy oraz zamierzeń rządowych i instytucji działających na obszarze gminy, powiatu wyszkowskiego i województwa mazowieckiego, sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych. W obszarze objętym planem miejscowym znajduje się wyraźnie wyodrębniona zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługowo-mieszkaniowa, usługowa, usługi oświaty, teren zamknięty. Poniżej przedstawiono założenia dotyczące wskazanych terenów, zawarte w tekście studium:

- 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 jednorodzinną, 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,

ładowiska 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 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.

- 4) **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.

- 5) **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).

- 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.

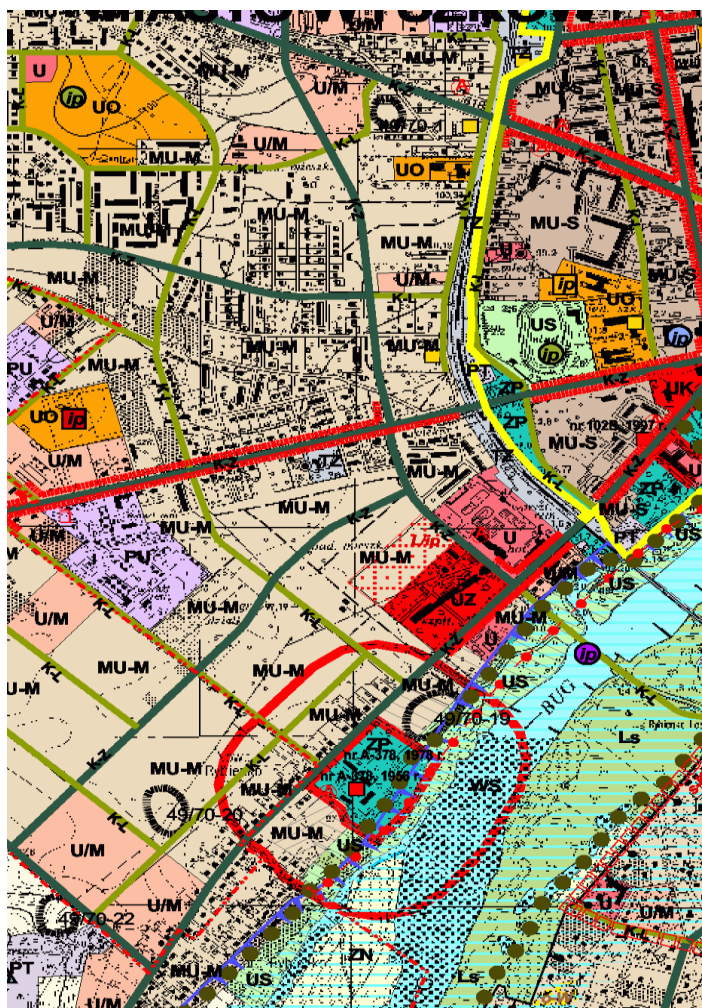
Na terenach leśnych i zadrzewionych ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu i minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - 70 %.

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.*

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



W świetle zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania planu miejscowego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pultuskiej, 11-go Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych, zgodności proponowanych zmian ze studium, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że **przystąpienie do sporządzenia planu jest celowe i zasadne.**

Należy przystąpić do sporządzenia planu i określić warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usług oświaty i kultury oraz stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt I analizy.

Zakres merytoryczny:

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zakres opracowania:

- ◆ wykonanie wszystkich opracowań, których obowiązek wynika z realizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - ◆ uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
 - ◆ uzyskanie wszelkich niezbędnych materiałów do projektowania w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów, wymaganych przez jednostki uzgadniające,
1. Wykonanie planu, będzie polegało na:
 - 1.1. przeanalizowaniu ustaleń obowiązującego planu, wykonanego w skali 1:5000 w całym zakresie,
 - 1.2. dokonaniu oceny zmian, jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym i stanie własności oraz ich wpływu na możliwości realizacji zapisów obecnego planu miejscowego,
 - 1.3. uzupełnieniu inwentaryzacji, w tym: zainwestowanie, użytkowanie, zieleń, infrastruktura techniczna, rejestr podmiotów gospodarczych oraz ocena istniejącego zagospodarowania z określeniem standardów jakości życia mieszkańców, itp.,
 - 1.4. wykonaniu analizy i oceny zgłoszonych wniosków /sporządzenie rejestru graficznego/,
 - 1.5. wykonaniu analizy stanu własności gruntów oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 1.6. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego /m.in. zieleń, obszary chronione, gleby mineralne i organiczne, strefy uciążliwości, melioracje,

- ujęcia wody, obszary zagrożenia środowiskowego, itp./,
- 1.7. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska kulturowego /m.in. strefy ochrony konserwatorskiej, archeologicznej, krajobrazu, rejestr zabytków, wartości ochrony wizualnej, itp./,
 - 1.8. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie układu komunikacyjnego /m.in. ocena stanu istniejącego, identyfikacja głównych problemów komunikacyjnych, wnioski do zmian istniejącego układu komunikacyjnego oraz kierunków rozwoju układu/,
 - 1.9. wykonaniu analizy rozwoju funkcjonalno – przestrzennego /ocena realizacji rozwiązań przyjętych w planie ogólnym gminy, ocena aktualnych ustaleń planów miejscowych, wyodrębnienie obszarów problemowych – konfliktowych, wnioski do zmian w planie/,
 - 1.10. dokonaniu syntezy uwarunkowań z określeniem zadań lokalnych i ponadlokalnych oraz wnioskami dotyczącymi preferencji bądź ograniczeń rozwoju funkcjonalno – przestrzennego gminy,
 - 1.11. opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko,
 - 1.12. opracowaniu prognozy skutków finansowych,
 - 1.13. opracowaniu ekofizjografii,
 - 1.14. określeniu stawki procentowej do naliczania opłat za wzrost wartości gruntów,
 - 1.15. analizie przeprowadzenia procedury formalno – prawnej /uzgodnienia, opiniowanie, wyłożenie z propozycją ich rozpatrzenia zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/,
 - 1.16. przygotowaniu niezbędnych materiałów oraz zawiadomień i wniosków o uzgodnienie projektu planu,
 - 1.17. wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień,
 - 1.18. udziale w spotkaniach publicznych,
 - 1.19. udziale w posiedzeniach i spotkaniach z mieszkańcami oraz Komisjach Rady Gminy,
 - 1.20. rozpatrzeniu uwag wniesionych po wyłożeniu projektu planu w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania,
 - 1.21. wprowadzeniu zmian do projektu planu miejscowego, wynikających z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnień,
 - 1.22. przedstawieniu projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej lub mapy numerycznej.

W związku z powyższym przedkładam projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego, wnosząc o jego akceptację.