

**UCHWAŁA NR XLI/393/17
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego uchwałą nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkowa, według granic określonych w załącznikach graficznych do uchwały Nr XXI/210/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 12maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego i uchwały Nr XLI/392/17 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego oraz - naniesionych na rysunkach planu i wyznaczonych przez geodezyjne granice - działek nr: 2597, 2598, 4687, 4757/1, 4757/2, 4758/2, 4759, 4760, 4761, 4762, 4763, 4764/1, 4764/2, 4765/1, 4765/2, 4766, 4767, 4768/1, 4768/2, 4769/1 4769/2, 4769/3, 4770/1,4770/2,4770/3, 4804/13, 4804/18, 4804/19, 4806/2, 4806/3, 4806/4, 4807, 4808/1,4808/2,4808/3, 4809, 4810, 4811/4, 4812/4, 4904/5, 5475/5, 5495/1, 5496, 5498/2, 5499/3.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,546 ha, złożony z 5 części:

- 1) części 1A - obejmującej działkę nr 4687;
- 2) części 1B - obejmującej działki nr: 4757/1, 4757/2, 4758/2, 4759, 4760, 4761, 4762, 4763, 4764/1, 4764/2, 4765/1, 4765/2, 4766, 4767, 4768/1, 4768/2, 4769/1 4769/2, 4769/3, 4770/1, 4770/2, 4770/3, 4804/13, 4804/18, 4804/19, 4806/2, 4806/3, 4806/4, 4807, 4808/1, 4808/2, 4808/3, 4809, 4810, 4811/4, 4812/4;
- 3) części 2 - obejmującej działki nr: 2597, 2598;
- 4) części 3C - obejmującej działki nr: 4904/5, 5475/5;
- 5) części 3D - obejmującej działki nr: 5495/1, 5496, 5498/2, 5499/3.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 i 3 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:

- a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzone jako stały trawnik, kwietnik, zielnik itp., na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 8) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 i 3 uchwały;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 15) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 16) **tymczasowych strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym ograniczenia te obowiązują wyłącznie do czasu likwidacji lub przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe;
- 17) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach:

Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) oznaczony symbolem **MN** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczony symbolem **MN/U** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) oznaczony symbolem **U/MN** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) oznaczony symbolem **Up** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej - usług publicznych;
- 6) oznaczony symbolem **US** - teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 7) oznaczony symbolem **Z** - teren przeznaczony dla zieleni;
- 8) tereny komunikacyjne:
 - a) oznaczone symbolem **KDL** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne,
 - b) oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe,
 - c) oznaczony symbolem **KDX** - teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszo-jezdny.

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

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury oraz bez możliwości zmiany sposobu użytkowania,
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu budynków przepisów odrębnych oraz ustaleń planu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych;
- 4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych.

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

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach: 1.U/MN, 1.MN/U, 2.KDD, 3.KDL i 4.KDL położonych w całości w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu - PLB 140001 - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych obszarów przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska oraz w obrębie części planu o numerach 1A, 1B, 2 położonych w granicach GZWP nr 221 - Dolina Kopalna Wyszaków, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych zbiorników w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;
- 5) zakaz wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie stabilności skarpy doliny Bugu;
- 6) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 25 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu;
- 9) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 10) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 11) zakaz lokalizowania:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 12) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenu MN - jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów MN/U i U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 13) w granicach tymczasowych stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 14) nakaz stosowania na terenach oznaczonych symbolami 1.MN i 1.U/MN rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach, w szczególności poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz

zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w dostosowaniu do projektowanej funkcji w pomieszczeniach sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego.

§ 6. W obszarze objętym planem nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 7. 1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny o charakterze publicznym:**

- 1) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 2) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 3) teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszo-jezdny - oznaczony symbolem KDX.

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze publicznym - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

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

§ 8. 1. W obszarze objętym planem terenami rozmieszczenia **inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** są:

- 1) teren przeznaczony dla zabudowy usługowej - usług publicznych - oznaczony symbolem Up;
- 2) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 3) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 4) teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszo-jezdny - oznaczony symbolem KDX.

2. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

§ 9. W obszarze objętym planem ustala się następujące **warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:**

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości zaokrąglonej w górę do pełnej liczby obliczonej na podstawie następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla hurtowni - 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla restauracji i kawiarni - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, pozostałych - 2 miejsc postojowych na 1 gabinet,
 - h) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - i) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze,
 - j) dla banków - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej;

- 3) dla funkcji niewymienionej w pkt 1, ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do funkcji zamierzenia budowlanego;
- 4) dopuszcza się dla istniejących obiektów zbilansowanie miejsc postojowych na terenach bezpośrednio sąsiadujących;
- 5) dopuszcza się lokalizację i zbilansowanie miejsc postojowych na działkach budowlanych bezpośrednio sąsiadujących a objętych tym samym wnioskiem oraz pozwoleniem na budowę;
- 6) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc na 10 miejsc postojowych dla samochodów;
- 7) dopuszcza się na wszystkich terenach realizację miejsc postojowych naziemnych i podziemnych;
- 8) do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. d, g, j nie wlicza się powierzchni użytkowej garażu;
- 9) w obrębie terenów dróg gminnych: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożących bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

§ 10. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje przestrzeganie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów prawa wodnego.

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

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

3. W obszarze objętym planem znajdują się - oznaczone na rysunku planu - obszary predysponowane do występowania ruchów masowych, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) minimalną szerokość frontów działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 0 stopni do 90 stopni.

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

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

§ 14. W obszarze objętym planem ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrazać bezpieczeństwu ruchu kolejowego;
- 2) zakaz sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości mogącej zakłócić ich

eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także mogącej spowodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 15. 1. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ust. 2.

2. W obszarze objętym planem terenami, dla których plan określa **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania** są tereny tymczasowych stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV).

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) obowiązek likwidacji lub przebudowy na linię kablową - oznaczonej na rysunku planu - napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) w terminie do pięciu lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu;
- 2) do czasu, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 16. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu **1.MN** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo gospodarczo - garażowego albo garażu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m².

3. Dla terenu **1.MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%.

4. Dla terenu **1.MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych jednorodzinnych - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
 - b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 5 m;
- 3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni lub grafitu.

5. W granicach terenu **1.MN** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenu **1.MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;

2) obowiązek zachowania:

a) minimalnej szerokości frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m,

b) minimalnej powierzchni działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 600 m².

7. Dla terenu **1.MN** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;

2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 600 m².

§ 17. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U** obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy usługowej.

2. Dla terenu **1.MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,5$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%.

3. Dla terenu **1.MN/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w układzie wolnostojącym;

2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;

3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;

4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;

5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni lub grafitu.

5. Dla terenu **1.MN/U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;

2) obowiązek zachowania:

a) minimalnej szerokości frontu działki - 18 m,

b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

6. Dla terenu **1.MN/U** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;

2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

§ 18. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW i 2.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenów **MW** dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 2) garaży wyłącznie, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do niej;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów **MW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%.

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

- 1) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 13 m, przy czym w terenie 2.MW dopuszcza się realizację dominant do 2 dodatkowych kondygnacji na narożach lub skrajach budynków, zwiększających całkowitą wysokość budynków do 20 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachu do 40 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni lub grafitu.

5. Dla terenów **MW** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

§ 19. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/MN** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu **1.U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

3. Dla terenu **1.U/MN**- z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub pomieszczeń mieszkalnych w budynkach mieszkalno-usługowych w odległości mniejszej niż 45 m od osi skrajnego toru linii kolejowej nr 29;
- 2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze: czerwieni, brązie, czarnym lub graficie.

4. Dla terenu **1.U/MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

5. Dla terenów **1.U/MN** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

§ 20. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.Up** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej - usług publicznych.

2. Dla terenu **1.Up** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

3. Dla terenu **1.Up** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - nie większa niż 5 kondygnacji nadziemnych oraz nie większa niż 18 m, z dopuszczeniem dominanty architektonicznej o wysokości do 23 m;
- 2) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni lub grafitu;

4. Dla terenu **1.Up** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

5. Dla terenów **1.Up** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

§ 21. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.US** obowiązuje przeznaczenie dla usług sportu, rekreacji i turystyki.

2. Dla terenu **1.US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości nie większej niż 5 m, oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) obowiązek ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 5) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu dotyczących budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej określonej w planie;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **1.US** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

§ 22. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.Z** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni.

2. Dla terenu **1.Z** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 90% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości nie większej niż 5 m, oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 4) obowiązek ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 5) zakaz usuwania drzew i krzewów, z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę infrastruktury technicznej określonej w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 6) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu dotyczących budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej określonej w planie.

3. Dla terenu **1.Z** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 2 500 m².

Rozdział 4.

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

§ 23. 1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych oraz do lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają dla:

- 1) części 1A- ul. Pułtуска (droga wojewódzka nr 618) oraz ul. Kościuszki (droga krajowa 62);
- 2) części 1B- ul. Generała Józefa Sowińskiego (droga wojewódzka nr 618);
- 3) części 2- ul. 3-go Maja oraz ul. Komisji Edukacji Narodowej;
- 4) części 3C- ul. Warszawska;
- 5) części 3D- ul. Warszawska.

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg gminnych istniejących i nowoprojektowanych.

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren **2.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren **3.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren **4.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren **1.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren **2.KDD** - przedłużenie ul. Dolnej- przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Teren **1.KDX** przeznaczony jest do pełnienia funkcji publicznego ciągu pieszo-jezdnego, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zieleni. W jego granicach obowiązuje zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej w pasach technicznych zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy;
- 2) remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych oraz terenami, o których mowa w pkt 1.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalne parametry sieci wodociągowej - DN 100,
 - d) obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
 - b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej - DN 100,
 - c) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej - DN 100,
 - g) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci gazowniczej - DN 32,
 - c) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) obowiązek - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, przy czym gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
 - b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32,
 - c) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt.10;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,4kV,

- c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się - z zastrzeżeniem lit. d - możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) obowiązek likwidacji lub przebudowy na linię kablową - oznaczonej na rysunku planu - napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV), z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 2 i 3,
 - e) budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów: 1.MN, 1.MN/U, 1.MW, 2.MW, 1.U/MN - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 - 0%.

§ 27. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r.;
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum" Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 lipca 2011 r.;
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru Rybienko Leśne zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/204/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 czerwca 2012 r.;
- 4) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/471/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2014 r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

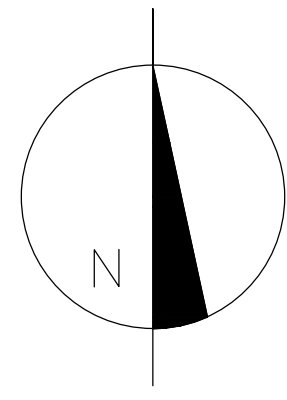
§ 29. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

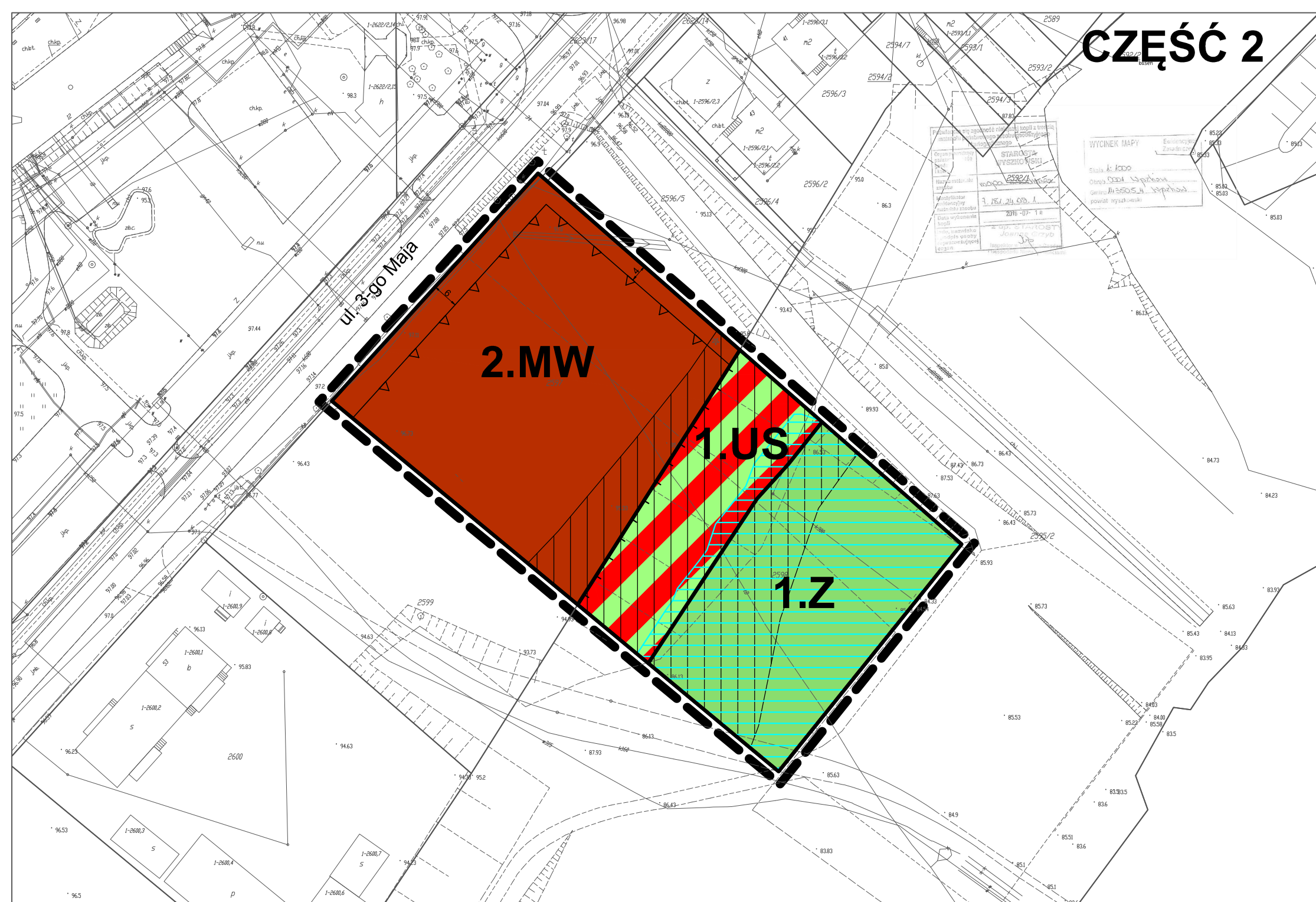
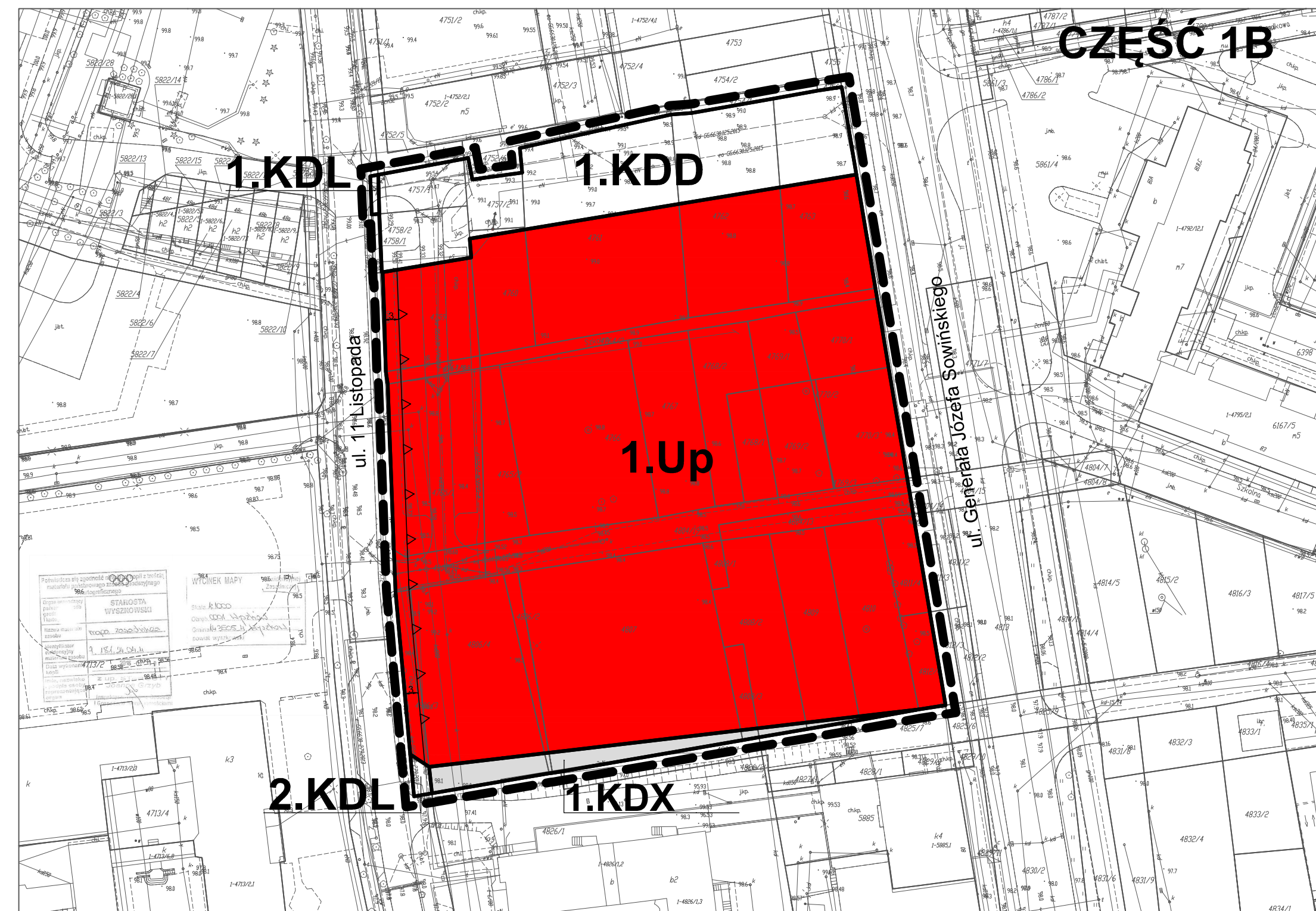
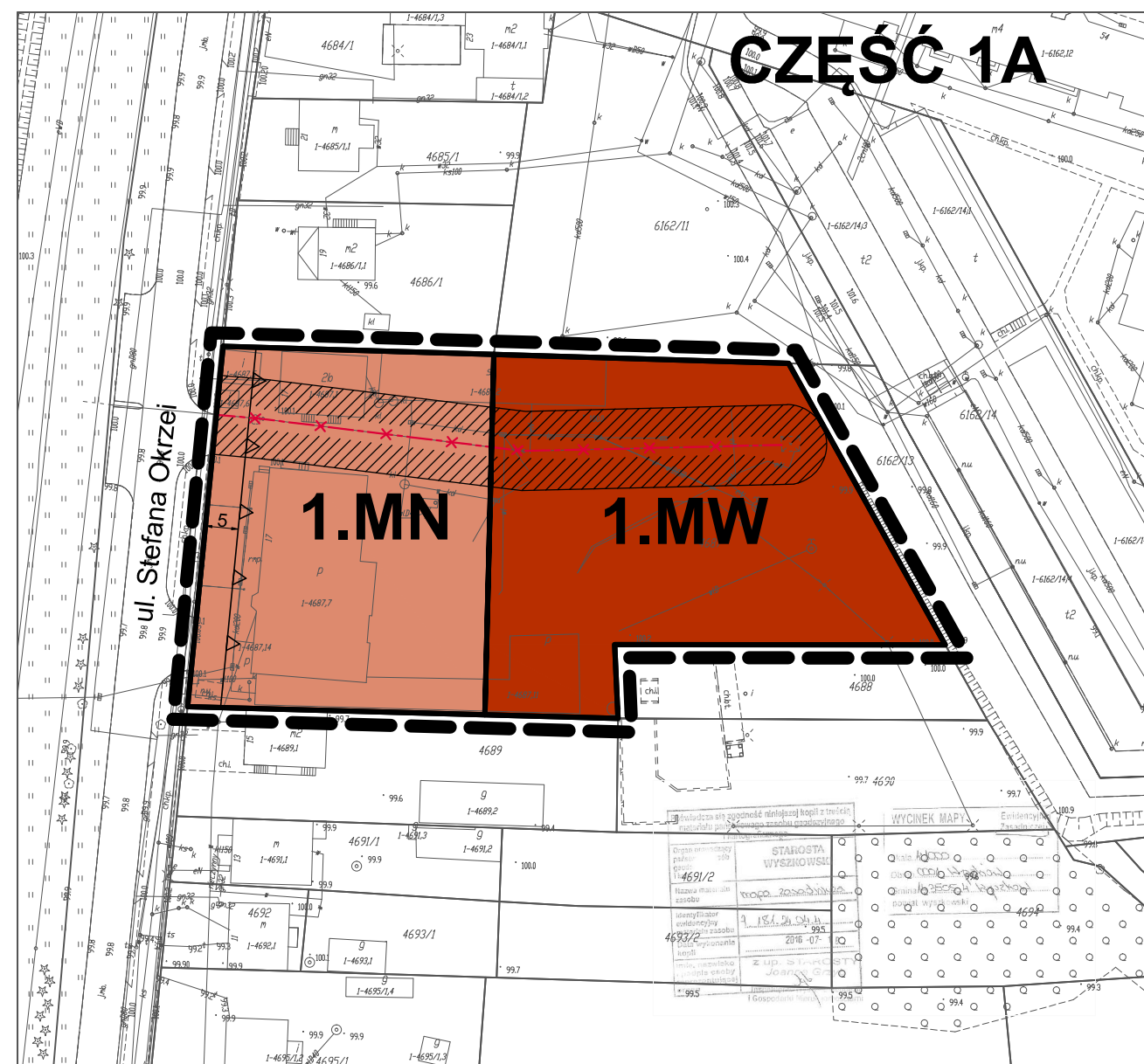
Elżbieta Piórkowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI 11 LISTOPADA I GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO ORAZ DLA WYBRANYCH DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: STEFANA OKRZEI, 3 MAJA, DOLNEJ I KAZIMIERZA SKARŻYŃSKIEGO - ETAP I

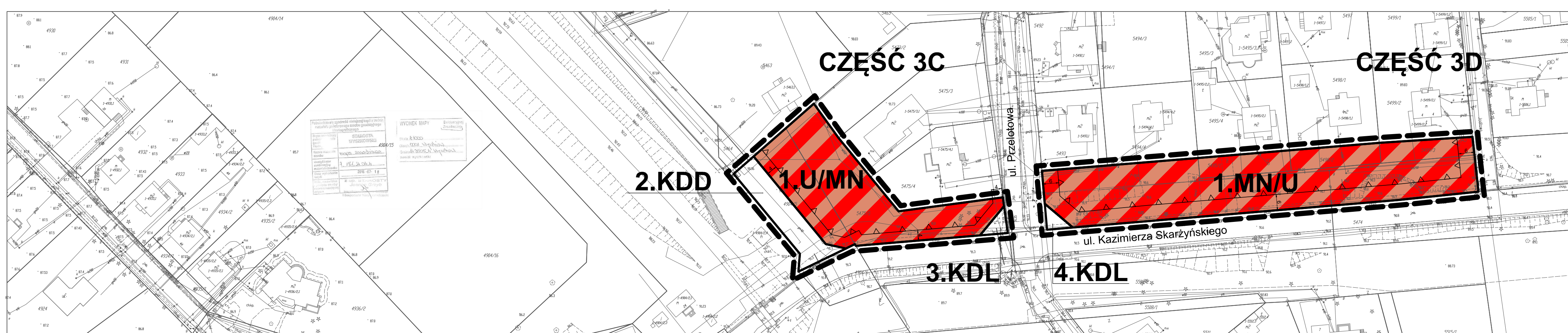
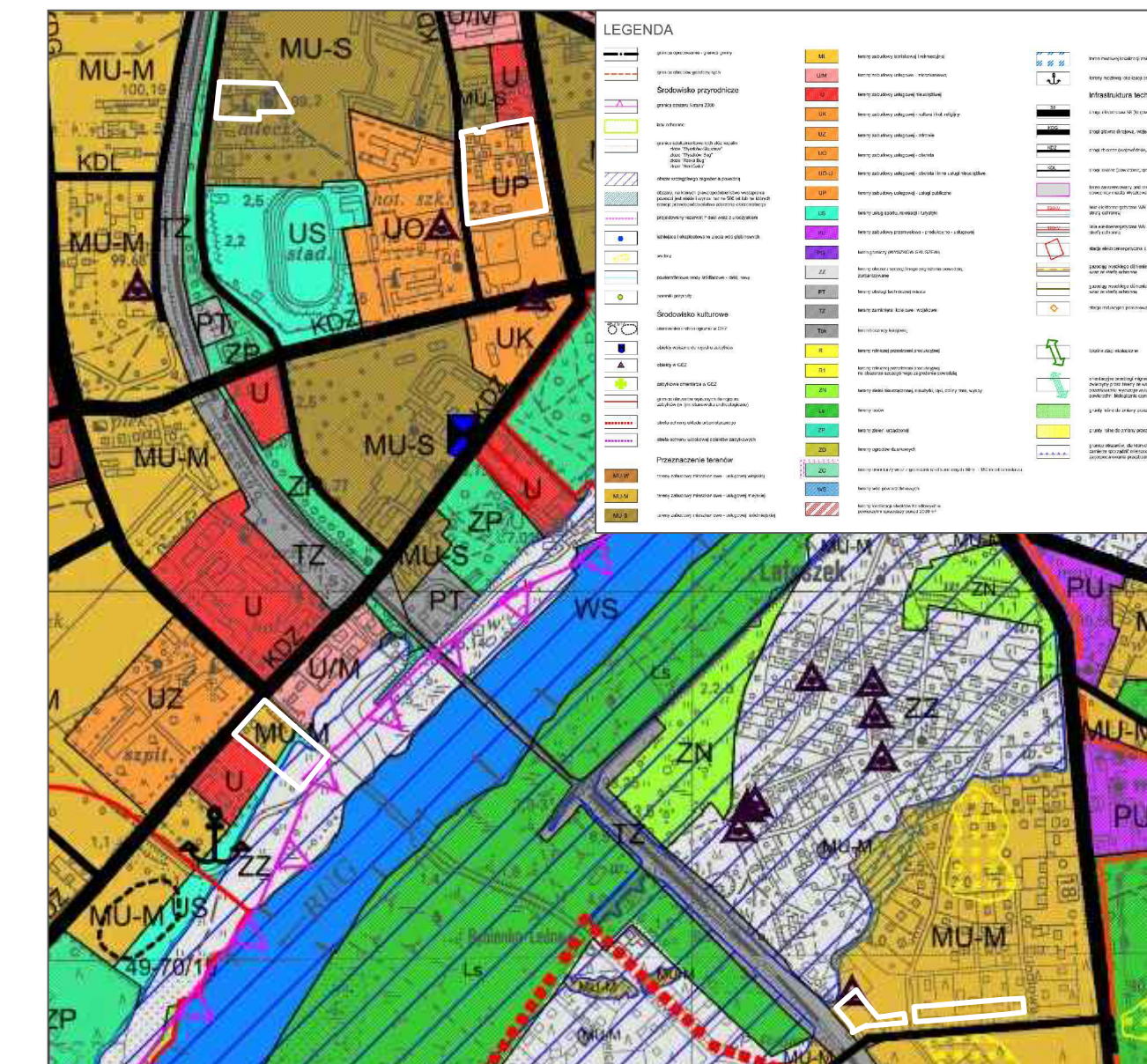
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLI/393/17
Rady Miejskiej w Wyszku
z dnia 22 czerwca 2017 r.



SKALA 0 50 100 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WYSZKÓW
SKALA 1:10000



OZNACZENIA NA RYSUNKU

- Granica obszaru objętego planem
- Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN Teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U Teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- MW Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U/MN Teren przeznaczony dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Up Teren przeznaczony dla zabudowy usługowej - usług publicznych
- US Teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki
- Z Teren przeznaczony dla zieleni
- KDL Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne
- KDD Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe
- KDX Teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszo-jezdny
- Ustalone planem nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%
- Zasięg obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych
- Granica skarpy doliny Bugu (górna krawędź)
- Zasięg tymczasowej strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV)
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV przeznaczona do likwidacji lub przebudowy na linię kablową
- Tereny 1.MN/U, 1.U/MN, 2.KDD, 3.KDL oraz 4.KDL położone są w całości w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 - Dolina Dolnego Bugu - PLH 140001

GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - MGR INŻ. ARCH. ANNA WOŹNICKA ul. Traktowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, tel. 42-6593316 fax 42-2881021 kom. 509593316, e-mail: biurogard@gmail.com		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI 11 LISTOPADA I GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO ORAZ DLA WYBRANYCH DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: STEFANA OKRZEI, 3 MAJA, DOLNEJ I KAZIMIERZA SKARŻYŃSKIEGO - ETAP I		
Etap IV:	RYSUNEK PLANU	skala 1 : 1 000
Autorzy opracowania:	główny projektant: mgr inż. arch. Anna Woźnicka - uprawniona do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.); udział w opracowaniu: mgr inż. Grzegorz Zagłoba, mgr Artur Lewczuk	
Miejsce, data:	Łódź, czerwiec 2017 r.	rys. nr 1

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLI/393/17

Rady Miejskiej w Wyszkuwie
z dnia 22 czerwca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG DO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY
ULICAMI 11 LISTOPADA I GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO ORAZ DLA WYBRANYCH DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY ULICACH:
STEFANA OKRZEI, 3 MAJA, DOLNEJ I KAZIMIERZA SKARŻYŃSKIEGO – ETAP I**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wyszkuwa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyszkuwie		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1.	17.03.2017 (uwagę uzupełniono dnia 20.03.2017)	Zanonimizowano	Uzupełnienie uwagi z dnia 20.03.2017r. zawiera wnioski o: <u>- wprowadzanie następujących zmian w tekście planu:</u> 1) dopuszczenie w obszarze oznaczonym jako 1.US oraz częściowo w obszarze oznaczonym jako 1.Z możliwość stosowania zabudowy w danym zakresie usług oraz możliwości lokalizacji budynków usługowych; 2) §21.2 pkt. 6 - zdjęcie zakazu zmian naturalnego ukształtowania	Uzupełnienie dotyczy dz. nr 2598	Działka nr 2598 znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolami: - 1.US - teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki, - 1.Z - teren przeznaczony dla zieleni. Ponadto działka częściowo położona jest w granicach:		+		+	Ad. 1), 2), 3) i 4) - Zgodnie z art. 9 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. <u>Teren 1.US i fragment terenu 1.Z położone są na skarpie doliny Bugu. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszkuw wskazuje na konieczność ochrony skarpy doliny Bugu przed zainwestowaniem, degradacją roślinności utrwalającej skarpe i zmianą naturalnego ukształtowania: „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, zaśmiecenia (głównie u jej podnóża), liczne nieuporządkowane rozcięcia. Jako podstawowe kierunki ochrony skarpy wskazuje</u>

powierzchni terenu w celu doprowadzenia danego terenu do możliwości zabudowy i użytkowania go zgodnie z planem przeznaczenia,	- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, - obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych.					<p>się ochronę przed: - zmianą naturalnej konfiguracji, - degradacją roślinności utrwalającej skarpe, - zainwestowaniem i tworzeniem nowych rozcięć."</p> <p>Teren 1.US obejmuje sam stok skarpy doliny Bugu o spadkach w tym rejonie co najmniej 35% (tj. 20°). Jest to fragment skarpy zakwalifikowany do obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych - zgodnie z dokumentacją Archiwum Państwowego Instytutu Geologicznego w Warszawie oraz „Przeładową mapą osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w woj. Mazowieckim”, dostępną na stronie PIG.</p> <p>Okoliczności te przemawiają jednoznacznie za wyłączeniem go z możliwości zabudowy, z uwagi na bezpieczeństwo ludzi i budynków.</p> <p><u>Fragment terenu 1.US i teren 1.Z położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.</u></p> <p>Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków „na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie wprowadza się nowych terenów budowlanych.”. W dniu 15.04.2015 r. na Hydroportalu opublikowane zostały zweryfikowane i ostateczne wersje map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w formacie pdf. Jednocześnie mapy zostały przekazane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej organom administracji wskazanym w ustawie Prawo wodne (art. 88f ust. 3) i jako oficjalne dokumenty planistyczne <u>stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym.</u> Zgodnie z danymi pochodzącymi z „Mapy zagrożenia powodziowego” maksymalna rzędna zwierciadła wody stuletniej w rejonie terenów 1.US i 1.Z wynosi 87,81 m n.p.m. co oznacza że przebiega na stoku skarpy, w granicach terenu 1.US.</p> <p>W związku z opisanymi wyżej okolicznościami, należy stwierdzić iż uwzględnienie uwagi w części dotyczącej punktów 1), 2), 3) i 4) byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium oraz stwarzało poważne zagrożenie dla lokalizowanych na terenach 1.US i 1.Z budynków i osób z nich korzystających, a także powodowałoby degradację walorów krajobrazowych obszaru.</p>
<p>- wprowadzanie <u>następujących zmian w rysunku planu:</u></p> <p>3) wprowadzenie linii zabudowy od ul. KEN - tak aby odległość wynosiła 4 m od granicy działki i była przedłużeniem linii zabudowy zgodnie z planem sąsiadującym dla obszaru 2.MW;</p>			+		+	
4) zespolenie terenów oznaczonych jako 1.US oraz 1.Z jako teren 1.US i dopuszczenie na całości powierzchni działki 2598 do zagospodarowania jej w zakresie dopuszczenia i przeznaczenia dla terenu oznaczonego symbolem 1.US;			+		+	
5) zniesienie zapisu zasięgu do występowania ruchów masowych w celu		+		+	Ad. 5) Zasięg obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych został wprowadzony do planu zgodnie z dokumentacją Archiwum Państwowego Instytutu Geologicznego w	

		dopuszczenia kształtowania terenu.						<p>Warszawie oraz „Przeładową mapą osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w woj. Mazowieckim”, dostępną na stronie PIG. Nie stanowi ustaleń planu, a jedynie informację niezwykle istotną dla wszelkich inwestycji planowanych na tych obszarach. Oznaczenie to informuje o konieczności przestrzegania przepisów odrębnych, nie jest natomiast obarczone w planie żadnym bezpośrednim zakazem.</p> <p>Pominięcie tak ważnej informacji w planie miejscowym mogłoby wiązać się z powstaniem zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia. Dodatkowo mogłoby zostać odebrane jako ukrywanie istotnego dla obywateli zagadnienia, do którego poznania posiadają prawo i którego znajomość zmniejsza znacząco ryzyko wystąpienia katastrofy w trakcie zagospodarowywania terenu oraz jego użytkowania.</p>
--	--	------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Załączniki:

- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLI/393/17**

**Rady Miejskiej w Wyszkuwie
z dnia 22 czerwca 2017 r.**

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewnić realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 328) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4.1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Wyszkuwie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XLI/393/17
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I.

1. Podstawa prawna

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 12 maja 2016 r. uchwały Nr XXI/210/2016 Rady Miejskiej w Wyszkanie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r.

2. Przebieg prac planistycznych

W dniach od 15 czerwca do 15 lipca 2016 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wyszkanie wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Wyszkanie o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto dnia 14 czerwca 2016 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i w prasie lokalnej informujące o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu.

W odpowiedzi na obwieszczenie i ogłoszenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły żadne wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 17 czerwca 2016 r.

W dniu 20 lipca 2016 r. Burmistrz Wyszkanie wydał oświadczenie, że w związku z ukazaniem się ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga do prognozy

oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Wyszkowa w dniu 20 czerwca 2016 r. wystąpił pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszkanie o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Wyszkowa zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 tejże ustawy, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W dniu 18 października 2016 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zawierającą kilka uwag, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

W dniu 2 listopada 2016 r. projekt planu miejscowego udostępniono, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym celem odpowiednio uzyskania opinii oraz jego uzgodnienia. Następnie w dniu 2 stycznia 2017 r. w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia i opinie.

Burmistrz Wyszkowa zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Zgodnie z art. 17 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. Urz. 2016 poz. 353 z późn. zm.) w dniach od 1 lutego do 3 marca 2017 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 lutego 2017 r.

W ustawowym terminie, tj. do dnia 20 marca 2017 r. wniesiono jedną uwagę do projektu planu oraz uzupełnienie do tej uwagi.

W dniu 7 kwietnia 2017 r. Burmistrz Wyszkowa rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Uwaga z uzupełnieniem wniesionym do projektu planu została w części uwzględniona, a w części nieuwzględniona.

Z uwagi na problematyczne planowane przeznaczenie terenów dnia 22 czerwca 2017 r. Rada Miejska w Wyszkanie podjęła uchwałę Nr XLI/392/17 w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego.

Burmistrz Wyszkowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

Na Sesji XLI w dniu 22 czerwca 2017 r. Rada Miejska podjęła decyzję o uchwaleniu planu uchwałą Nr XLI/393/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska

w Wyszkanie stwierdziła zgodność przyjętych w planie rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - etap I.

Niniejszy miejscowy plan powstał w celu określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które pozwolą na rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowo - mieszkaniowej i usługowej.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r., tereny objęte planem miejscowym zakwalifikowane zostały do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo - usługowym miejskim, mieszkaniowo - usługowym śródmiejskim, usługowo - mieszkaniowym, usług publicznych, terenów usług sportu, turystyki i rekreacji oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zainwestowanych, na których zlokalizowane są budynki. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w § 16-22 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Natomiast w § 16-22 przedmiotowego projektu

znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, usług publicznych oraz terenów przeznaczonych do usług sportu, rekreacji i turystyki, pod parking oraz dla zieleni. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Projekt planu miejscowego nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych, w związku z czym nie wymagał ustalenia zasad ich ochrony. W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazów kulturowych, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 5, § 7 i § 25 ust. 3 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust 2 pkt 3.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 i § 16-24 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustalono w wysokości 30% dla 1.MN, 1.MN/U, 1.MW, 2.MW, 1.U/MN, a dla pozostałych w wysokości 0%.

g) prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prawnych i fizycznych, będące własnością Gminy Wyszków oraz będące własnością Skarbu Państwa pod zarządem Gminy Wyszków. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi § 25 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 23 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

i) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 7 zawiera ustalenia dotyczące kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto, w projekcie planu miejscowego w § 23, § 24 i § 25 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 15, § 23, § 24 i § 25 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Wyszkowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 14 czerwca 2016 r. Burmistrz Wyszkowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i prawnych.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lutego 2017 r. do 3 marca 2017 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu dnia 24 stycznia 2017 r. Poza dostępem w wersji papierowej - plan został udostępniony w czasie wyłożenia do publicznego wglądu również w wersji elektronicznej na stronie BIP Wyszkowa. W trakcie wyłożenia, dnia 28 lutego 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ustawowym terminie do dnia 20 marca 2017 r., została wniesiona do projektu planu jedna uwaga wraz z uzupełnieniem.

l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 25 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

m) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalone w planie przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Wyszkowa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i prawnych.

n) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragment urbanizującej się oraz zurbanizowanej strefy miejskiej Wyszkowa. Są to tereny zagospodarowane obiektami zabudowy usługowej, niezagospodarowane oraz zieleni urządzonej i nieurządzonej. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w tej części miasta Wyszkowa.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

3) *Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Burmistrz Wyszkowa dokonał analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 grudnia 2012 r. Stwierdzono wówczas częściową nieaktualność obowiązującego studium i zalecono przystąpienie do jego zmiany.

Stwierdzono również nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 2000-2001. Jednym z takich planów jest Zmiana do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzona uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r., która obowiązywała na jednym z terenów objętym niniejszym planem. Oprócz wskazania do zmiany obecnego stanu prawnego, w analizie określono potrzebę wyznaczenia na obszarze Gminy nowych terenów pod zabudowę w ramach wypełniania luk budowlanych aby maksymalnie wykorzystać istniejącą i projektowaną infrastrukturę drogową i techniczną. W związku z powyższym uznać należy, że plan jest zgodny z wynikami analizy.

4) *Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*

W związku z uchwaleniem planu gmina musi dokonać wykupu nieruchomości do realizacji zadań celu publicznego, a także wybudować sieci uzbrojenia technicznego oraz zbudować ul. Ratuszową i rozbudować fragment ul. Dolnej. Gmina ma ponadto możliwość sprzedaży nieruchomości do niej należących oraz naliczenia opłaty planistycznej. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na finanse publiczne.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska