

**UCHWAŁA NR LI/547/18**  
**RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 28 maja 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla  
wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w Deskurowie i Ślubowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkurowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkurowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w Deskurowie i Ślubowie.

2. Uchwala dotyczy części obszaru gminy Wyszków, według granic naniesionych na rysunku planu oraz określonych w załącznikach graficznych do Uchwały Nr XXXVI/361/17 Rady Miejskiej w Wyszkurowie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w Deskurowie i Ślubowie.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 73,3 ha, złożony z 7 części:

- 1) części 1 - obejmującej obszar o powierzchni około 9,6 ha;
- 2) części 2 - obejmującej obszar o powierzchni około 5,1 ha;
- 3) części 3 - obejmującej obszar o powierzchni około 30,4 ha;
- 4) części 4 - obejmującej obszar o powierzchni około 5,0 ha;
- 5) części 5 - obejmującej obszar o powierzchni około 3,5 ha;
- 6) części 6A - obejmującej obszar o powierzchni około 10,8 ha;
- 7) części 6B - obejmującej obszar o powierzchni około 8,9 ha.

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 1:2000, 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 gminy Wyszków dla wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w Deskurowie i Ślubowie - 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) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;



- 4) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **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;
- 7) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 i 3 uchwały;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w Deskurowie i Ślubowie;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 12) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkuwie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla wybranych obszarów przemysłowo-produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych w Deskurowie i Ślubowie, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 16) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), 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 itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

**§ 3. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do



powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 4.** 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(U)** - teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową;
- 3) oznaczone symbolem **U(MN)** - tereny przeznaczone pod usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) oznaczone symbolem **PU** - tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową i magazynowo-składową;
- 5) oznaczony symbolem **R** - teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej;
- 6) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej;
- 7) oznaczony symbolem **ZI** - teren przeznaczony pod zieleń izolacyjną;
- 8) tereny komunikacyjne:
  - a) oznaczony symbolem **KDS** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - ekspresową,
  - b) oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe;
- 9) oznaczony symbolem **Kd** - teren przeznaczony na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją deszczową.

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



- 1) nakaz 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 decyzję 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 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;
- 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 i okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

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

- 1) nakaz przestrzegania na terenie 1.ZI, położonym częściowo w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 Wydmy Lucynowsko-Mostowieckie - PLH 140013, wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych obszarów przepisach odrębnych;
- 2) nakaz ochrony istniejącej zieleni - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz przestrzegania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wszelkich zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią - prawo wodne;
- 4) nakaz stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji;
- 5) nakaz stosowania się do przepisów odrębnych - prawo wodne, w zakresie ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - rowów;
- 6) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ustaleń § 22 ust. 3 pkt 2 lit. b i c;
- 8) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 22 ust. 3 pkt 2 lit. e - do gruntu i wód powierzchniowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz, w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, ich usuwania i utylizacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 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 zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
- 12) 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 usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
  - parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - inwestycji lokalizowanych na terenach PU;
- 13) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej dla terenów MN(U) i U(MN) - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 14) zakaz lokalizowania usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w terenach od 1.U do 4.U;
- 15) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, których oddziaływanie na środowisko określone dopuszczalnymi poziomami emisji wykracza poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz ochrony - zgodnie z przepisami odrębnymi - stanowiska archeologicznego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod numerem: 50-70/14, objętego - oznaczoną na rysunku planu - strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 8. 1. W obszarze objętym planem terenem rozmieszczenia **inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** jest teren przeznaczony pod drogę publiczną - ekspresową - oznaczony symbolem KDS.

2. W obszarze objętym planem terenami rozmieszczenia **inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** są tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe - oznaczone symbolami KDD.

3. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu:

- 1) ponadlokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1.KDS o którym mowa w ust. 1;
- 2) lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD i 9.KDD o których mowa w ust. 2.

§ 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 obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla hurtowni - 5 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) dla zakładów produkcyjnych- 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - f) dla szkół ponadpodstawowych - 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - g) dla restauracji i kawiarni - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - h) dla obiektów sportowych - 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
  - i) dla klubów i domów kultury - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
  - j) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze,



- k) dla banków - 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> 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) dopuszcza się na wszystkich terenach realizację miejsc postojowych naziemnych i podziemnych;
  - 7) do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. b i k nie wlicza się powierzchni użytkowej garażu;
  - 8) w obrębie terenów dróg gminnych - dojazdowych (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego i zgody zarządcy.

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

**§ 11.** 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 30 stopni do 150 stopni.

**§ 12.** 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 wydzielania 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 wydzielania dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

**§ 13.** 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.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 14. 1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MN(U)** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - pod zabudowę usługową nieuciążliwą.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7;



- 3) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.

3. Dla terenu **1.MN(U)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 5 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) gospodarczej, gospodarczo-garażowej i garażowej: 5 m oraz jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dla budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych - nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym dopuszcza się inne nachylenie w zabudowie istniejącej w dniu wejście w życie ustaleń planu,
  - b) gospodarczych - do 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, grafitu i szarości.

4. W granicach terenu **1.MN(U)** dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 11;
- 2) nakaz zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki - 16 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki - 700 m<sup>2</sup>.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>.

**§ 15. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U(MN)** i **2.U(MN)** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę usługową nieuciążliwą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy czym dopuszcza się możliwość zajęcia pod to przeznaczenie co najwyżej 20% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej zabudowy.

2. Dla terenów **U(MN)** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu **1.U(MN)**: 2,0,
  - b) dla terenu **2.U(MN)**: 0,7;



- 3) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- a) dla terenu 1.U(MN): 70%,
  - b) dla terenu 2.U(MN): 40%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenu 1.U(MN): 20%,
  - b) dla terenu 2.U(MN): 50%.

3. Dla terenów **U(MN)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 5 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich dla budynków usługowych i gospodarczych;
- 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, grafitu i szarości.

5. Dla terenów **U(MN)** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 11;
- 2) nakaz zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 16 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 14 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>.

**§ 16. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U, 2.U, 3.U i 4.U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej nieuciążliwej.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7, przy czym dla terenu 1.U: 0,5;



- 3) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%, przy czym dla terenu 1.U: 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%, przy czym dla terenu 1.U: 60%.

4. Dla terenów **U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 5 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 2) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci dachu nie mniejszej niż 30 stopni i nie większej niż 45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 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, grafitu i szarości.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 11;
- 2) nakaz zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m<sup>2</sup>.

**§ 17. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.PU**, **2.PU**, **3.PU**, **4.PU** i **5.PU** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową i magazynowo-składową.

2. Dla terenów **PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1.PU, 2.PU, 3.PU i 4.PU: 0,7,
  - b) dla terenu 5.PU: 2,0;
- 3) maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) dla terenów 1.PU, 2.PU, 3.PU i 4.PU: 60%,
  - b) dla terenu 5.PU: 70%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów 1.PU, 2.PU, 3.PU i 4.PU: 30%,
  - b) dla terenu 5.PU: 20%.

3. Dla terenów **PU** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 5 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 18 m, za wyjątkiem masztów, kominów itp.;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich;
- 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, grafitu i szarości.

4. Dla terenów **PU** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 11;

2) nakaz zachowania:

a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,

b) minimalnej powierzchni działki - 1 500 m<sup>2</sup>.

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

1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 12;

2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 500 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.R** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

2. Dla terenu **1.R** ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem:

a) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

b) urządzeń melioracji wodnych.

**§ 19.** 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZL, 2.ZL, 3. ZL, 4.ZL, 5.ZL i 6.ZL** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

2. Dla terenów **ZL** ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem:

a) dróg leśnych,

b) urządzeń melioracji wodnych.

**§ 20.** 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.ZI** obowiązuje przeznaczenie pod zieleń izolacyjną.

2. Dla terenu **1.ZI** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizowania budynków;

2) nakaz zagospodarowania terenów zielenią naturalną lub leśną.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 21.** 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 zapewnia droga ekspresowa S8.

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

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

1) teren **1.KDS** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi krajowej, klasy drogi ekspresowej; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren **1.KDD** (fragment ul. nowoprojektowanej) - 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;



- 3) teren **2.KDD** (fragment ul. nowoprojektowanej) - 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;
- 4) teren **3.KDD** (ul. nowoprojektowana) - 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;
- 5) teren **4.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 **5.KDD** (fragment ul. nowoprojektowanej) - 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;
- 7) teren **6.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;
- 8) teren **7.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;
- 9) teren **8.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;
- 10) teren **9.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.

§ 22. 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 gminnej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) minimalne parametry sieci wodociągowej - DN 90,
- d) nakaz - 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 bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w sposób określony w przepisach odrębnych,
- c) podczyszczanie ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania,
- d) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej - DN 100,



- e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
  - f) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych oraz dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - g) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej - DN 100;
- 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) nakaz uwzględniania w granicach strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia wszelkich nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających dla tej strefy z przepisów odrębnych,
  - e) nakaz - 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 o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32,
  - c) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 6 pkt 10;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15kV, za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w zakresie elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,4kV,
  - c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) 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.
- § 23.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.Kd** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją deszczową.



2. Dla terenu **1.Kd** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejącego zbiornika retencyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść;
- 4) nakaz zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty, o których mowa w pkt 3.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów: 1.PU, 2.PU, 3.PU, 4.PU i 5.PU - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 - 0%.

**§ 25.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) Zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 czerwca 2001 r.;
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla miejscowości Ślubów zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/73/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 lipca 2011 r.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszakowa.

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

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Piórkowska**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WYSZKÓW DLA WYBRANYCH OBSZARÓW  
PRZEMYSŁOWO-PRODUKCYJNO-USŁUGOWO-MIESZKANIOWYCH  
W DESKUROWIE I ŚLUBOWIE  
SKALA 1:2000

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LI/547/18  
Rady Miejskiej w Wyszkowie  
z dnia 28 maja 2018 r.

OZNACZENIA NA RYSUNKU:

- Granica obszaru objętego planem
- Granica gminy
- Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN(U)

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieucieczkowych
- U

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową
- U(MN)

Tereny przeznaczone pod usługi nieucieczkowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- PU

Tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową i magazynowo-składową
- R

Teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej
- ZL

Tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej
- ZI

Teren przeznaczony pod zieleni izolacyjną
- KDS

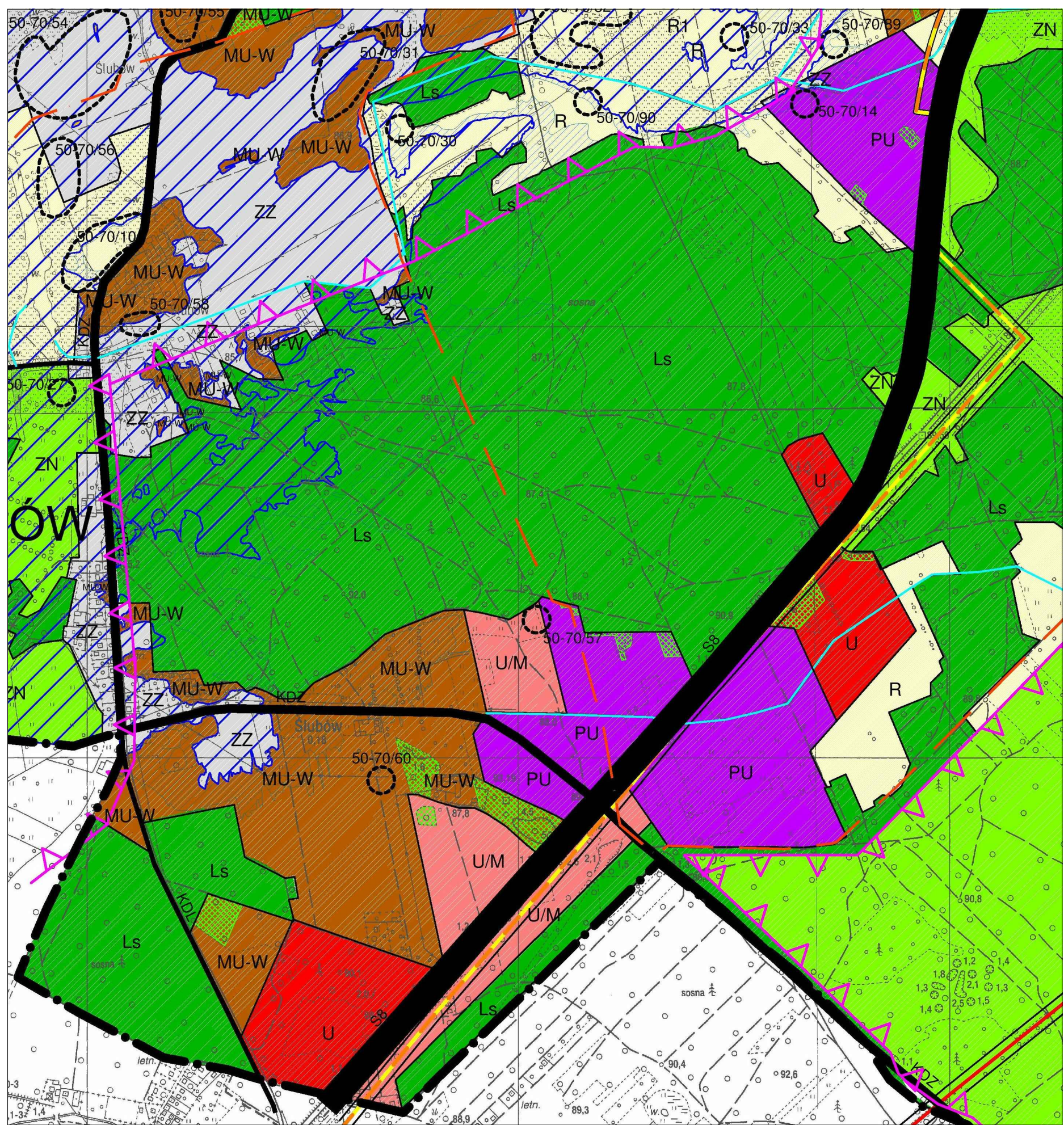
Teren przeznaczony pod drogę publiczną - ekspresowa
- KDD

Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe
- Kd

Teren przeznaczony na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją deszczową
- Ustalone planem nieprzekraczalne linie zabudowy
- Rowy melioracyjne
- 50-70/14

Granica i numer stanowiska archeologicznego objętego strefą ochrony konserwatorskiej
- Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) - Wydmę Lucynowsko-Mostowieckie PLH140013 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW



- Granica obszaru objętego planem
- Granica gminy
- Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN(U)

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieucieczkowych
- U

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową
- U(MN)

Tereny przeznaczone pod usługi nieucieczkowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- PU

Tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową i magazynowo-składową
- R

Teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej
- ZL

Tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej
- ZI

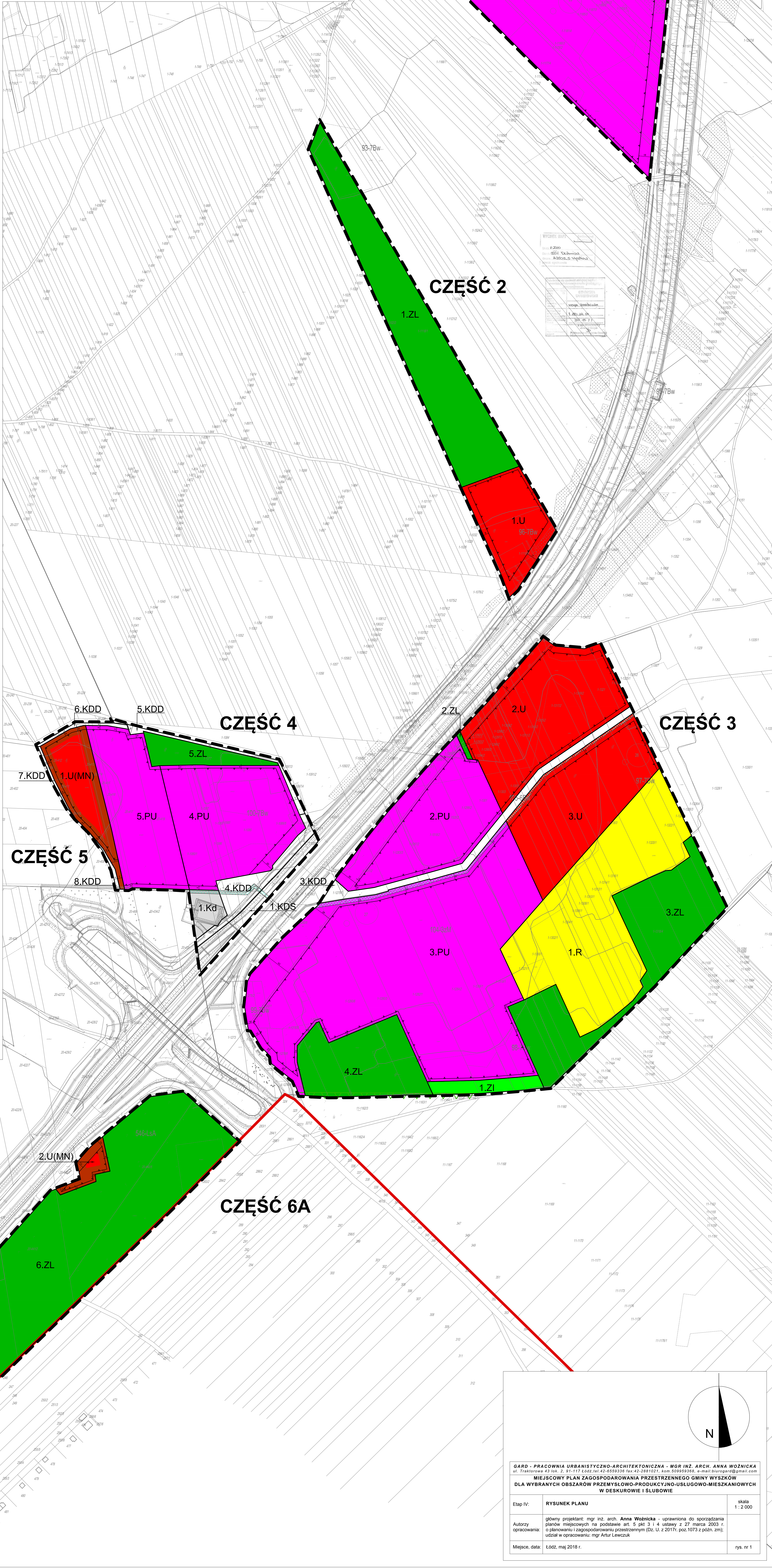
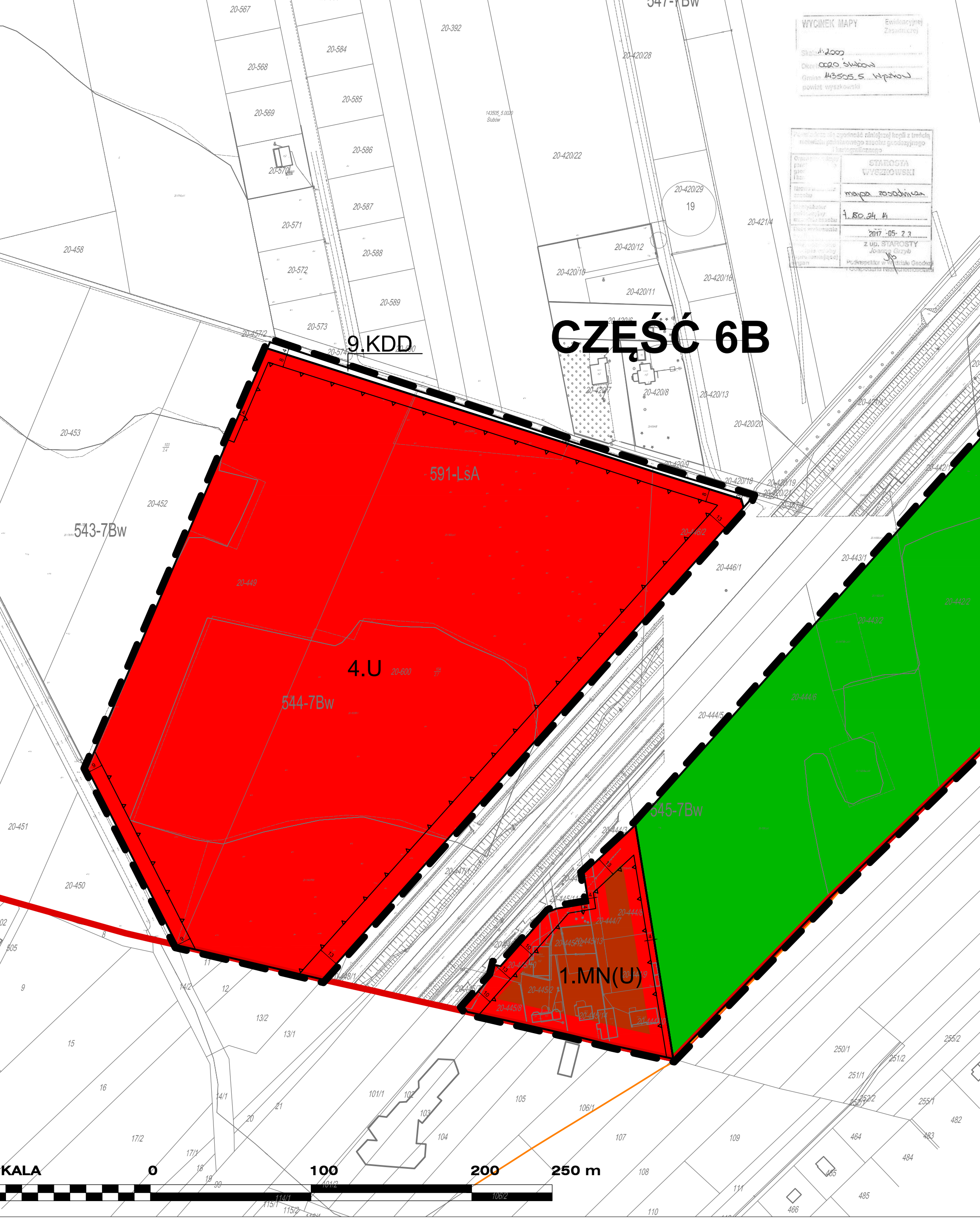
Teren przeznaczony pod zieleni izolacyjną
- KDS

Teren przeznaczony pod drogę publiczną - ekspresowa
- KDD

Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe
- Kd

Teren przeznaczony na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją deszczową
- Ustalone planem nieprzekraczalne linie zabudowy
- Rowy melioracyjne
- 50-70/14

Granica i numer stanowiska archeologicznego objętego strefą ochrony konserwatorskiej
- Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) - Wydmę Lucynowsko-Mostowieckie PLH140013 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią



N

GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNA - MGR INŻ. ARCH. ANNA WOŹNICKA  
ul. Trańskowska 43 lok. 2, 24-111 Łódź, tel. 42-6594348, fax 42-2591921, e-mail: biuro@gard.pl, www.gard.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW  
DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZEMYSŁOWO-PRODUKCYJNO-USŁUGOWO-MIESZKANIOWYCH  
W DESKUROWIE I ŚLUBOWIE

Etap IV:

RYSEK PLANU

Skala  
1:2 000

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Woźnicka - uprawniona do sporządzania planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)  
opracowanie: mgr Artur Lewczuk

Miejsce, data: Łódź, maj 2018 r.

rys. nr 1



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr LI/547/18  
Rady Miejskiej w Wyszkanie  
z dnia 28 maja 2018 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE W SPRAWIE UWAG DO

### MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW DLA WYBRANYCH OBSZARÓW PRZEMYSŁOWO-PRODUKCYJNO-USŁUGOWO-MIESZKANIOWYCH W DESKUROWIE I ŚLUBOWIE

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 Wyszkowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyszkanie		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	12.03.2018	Rafał Jakacki	Uwaga zawiera prośbę o zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania:	Tereny oznaczone symbolami 1.U(MN), 2.U, 3.U, 1.PU, 4.PU, 5.PU i 8.KDD	Według ustaleń projektu planu dla terenów: 1.U(MN) - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem do usług nieuciążliwych - ustala się					
			1) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.U(MN)				+		+	<u>Uwaga nieuwzględniona w części dla pkt 1) lit. b) - Maksymalny</u>



			<p><b>i 5.PU</b> <b>polegające na:</b></p> <p>a) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,0</p> <p>b) Maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%</p> <p>c) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%</p>	<p>następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:</p> <p>- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7;</p> <p>- maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;</p> <p>- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p>					<p>procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - <b>70%.</b></p> <p>Uwzględnienie w powyższy sposób wynika z konieczności i przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni działki na dojazdy, dojścia i miejsca postojowe, przy jednoczesnym przeznaczeniu minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--



				50%; 2.U i 3.U- tereny przeznaczone pod zabudowę usługową - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarow ania terenów: - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,0 b) Maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80% c) Minimalny udział procentowy					powierzchni działki budowlanej: 20%
		2) w granicach terenów oznaczonych symbolami 2.U, 3.U, 1.PU i 4.PU polegające na: a) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,0 b) Maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80% c) Minimalny udział procentowy		50%; 2.U i 3.U- tereny przeznaczone pod zabudowę usługową - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarow ania terenów: - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7; - maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%; - minimalny udział procentowy powierzchni		+		+	<p><u>Uwaga</u> <u>niewwzględni</u> <u>ona.</u></p> <p>Tereny wnioskowane w uwadze otoczone są terenami otwartymi (rolnymi i leśnymi), w związku z czym parametry zabudowy ujęte literami a) i b) nie powinny być wysokie, a wskaźnik ujęty literą c) nie powinien być niski, ponieważ uwzględniają uwarunkowan ia środowiska przyrodniczeg o.</p>



			powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%		biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%; 1.PU, 4.PU i 5.PU- tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową i magazynowo składową - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów: - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7; - maksymalny					
			<b>3) Polegające na likwidacji nieczynnego rowu wzdłuż południa terenu 5.PU i 1.PU</b>				+		+	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wniosek w uwadze dotyczy terenu poza granicami planu.
			<b>4) Polegające na zmianie fragmentu trasy 8.KDD wraz ze zmianą linii zabudowy – zmiana gruntu 1 do 1 tylko pomiędzy gminą a wnioskodawcą</b>				+		+	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wniosek w uwadze dotyczy terenu poza granicami planu.



					procentowy udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załączniki:

- Zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodnicząca Rady  
Elżbieta Piórkowska



Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr LI/547/18  
Rady Miejskiej w Wyszkowie  
z dnia 28 maja 2018 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 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. 5. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 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 zapewniać 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 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 Wyszkowie.

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