

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073) Rada Miejska podejmuje z własnej inicjatywy bądź na wniosek Burmistrza uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania. Przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowane obszary rozproszone są w różnych częściach miasta Wyszkowa. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 14,90 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany, w części to teren niezagospodarowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa usługowa, usługowo – mieszkaniowa i mieszkaniowa. Ponadto występują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i tereny usług.

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

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

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

§ 5.

Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

- 4) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej** – tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług uciążliwych z dopuszczeniem mieszkań na wyższych kondygnacjach (poza parterem), tereny oznaczono symbolem **UM**
- 5) tereny zabudowy usługowej** - tereny zabudowy usługowej w postaci samodzielnych obiektów budowlanych lub lokali w budynkach o innych funkcjach niż usługowa z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych; dopuszcza się lokalizowanie budynków zamieszkania zbiorowego. Tereny oznaczono symbolem **U**;
- 14) tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych; w terenach komunikacji dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu m.in.:

kioski uliczne, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe. Tereny oznaczono symbolami:

- a) **KDG** - publiczne ulice główne,
- b) **KDZ** - publiczne ulice zbiorcze,
- c) **KDL** - publiczne ulice lokalne,
- d) **KDD** - publiczne ulice dojazdowe,
- e) **KDW** - drogi wewnętrzne,
- f) **KDX** - ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze,
- g) **KXX** - place piesze.

4. Karta terenu 04U

Symbol terenu: 04U		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się mieszkania w najwyższych kondygnacjach
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 2, 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 90 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 10 %, d) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, maksymalnie 12 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust. 1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm², h) zakaz sytuowania ogrodzeń od strony ulicy 02KDZ; i) dojazd zaplecza od strony ulicy 15 KDD
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	<ul style="list-style-type: none"> a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 350 m², c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0⁰ do 90⁰;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	<ul style="list-style-type: none"> a) dojazd od ulicy dojazdowej 15KDD lub od ciągu pieszo-jezdnego 31KDX; istniejące wjazdy od ulicy 02KDZ uznaje się za zgodne z planem, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

7. Karta terenu 07UM

Symbol terenu: 07UM		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 2, 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 70%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 20 %, d) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, maksymalnie 12m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust.1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ; h) zakaz sytuowania ogrodzeń od strony ulic: 04 KDZ, 09KDL; i) dojazd zaplecza od strony ulic: 30 KDD, 15 KDD;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 160 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 7 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0 ^o do 90 ^o ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować, b) obowiązuje zabudowa o harmonijnym charakterze;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulicy lokalnej 09KDL lub ulic dojazdowych 15KDD i 30 KDD lub od ciągu pieszo-jezdnego 31KDX; istniejące wjazdy od ulicy 02KDZ uznaje się za zgodne z planem, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

27. Karta terenu 27UM

Symbol terenu: 27UM		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt. 2, 3, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 90 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 10

		%, d) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, maksymalnie 12 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust.1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; h) zakaz sytuowania ogrodzeń od strony ulicy zbiorczej 04KDZ; i) dojazd zapleczeniowy od strony ciągu pieszo-jezdnego 32 KDX
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 350 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować, b) obowiązuje zabudowa o harmonijnym charakterze;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ciągu pieszo-jezdnego 32KDX lub od ulicy lokalnej 09KDL; istniejące wjazdy od ulicy 02KDZ uznaje się za zgodne z planem, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

28. Karta terenu 28U

Symbol terenu: 28U		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 pkt 2, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 40 %, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 40 %, d) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, maksymalnie 12 m, e) nachylenie dachu – wg § 6 ust. 1 pkt 1 lit c, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 350 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 8 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 0° do 90°;

4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ciągu pieszo-jezdnego 42KDX, b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 13 ust. 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2;

51. Karta terenu **51 ZP**

Symbol terenu: **51 ZP**

1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz urządzenie dojazdów, ścieżek rowerowych i małej architektury, b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 70 %, c) na działce 4871/3 dopuszcza się obiekty do obsługi kawiarniano-gastronomicznej do obsługi przebywających w Parku – 1 kondygnacja maksymalnie 6 m; d) teren leży w granicach obszaru służącego lokalizacji imprez masowych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	zakaz podziałów;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	ochrona zachowawcza pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	ochrona wartości zabytkowych parku;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego, b) na terenie znajdują się dwa pomniki przyrody – stosuje się przepisy o ochronie przyrody, c) teren parku pozostaje w rejestrze zabytków (A-516, dec. nr 187 z dnia 27.01.1984r) - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, d) dla budynku w ewidencji konserwatorskiej (baszta parkowa) oznaczonego na rysunku planu: ochrona brył budynków, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi); e) procesy budowlane związane z budynkiem w ewidencji

		konserwatorskiej oznaczonym na rysunku planu należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony zabytków, f) teren leży w granicach obszaru służącego lokalizacji imprez masowych, obowiązują przepisy odrębne;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	dojazd od ulic: głównej 01KDG lub zbiorczej 05KDZ od ciągu pieszo-jezdnego 41KDX;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2;

65. Karta terenu 02 KDZ

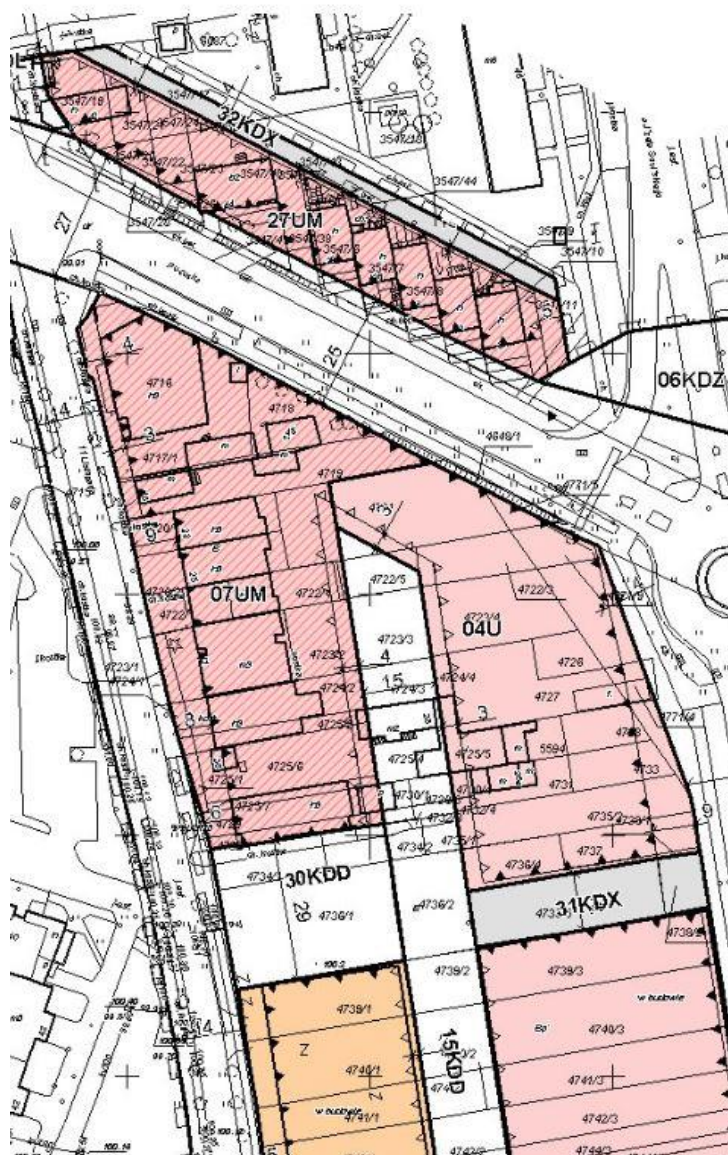
Symbol terenu: 02 KDZ		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: ulica klasy zbiorczej; a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, ścieżka rowerowa dwukierunkowa przynajmniej jednostronnie o szer. min. 2,5 m, chodniki przynajmniej jednostronne o szer. min. 2m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 25 m do 33 m;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 2 m ² ;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	nie występują obiekty chronione;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	w liniach rozgraniczających ulicy znajduje się obiekt małej architektury pozostający w ewidencji konserwatora zabytków - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 14,

77. Karta terenu 14KDD-15KDD

Symbol terenu: 14KDD, 15KDD		
1)	przeznaczenie terenu:	przeznaczenie podstawowe: ulica klasy dojazdowej; a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik przynajmniej jednostronny o szer. min. 2 m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ;
3)	zasady scalania i podziału	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;

	<i>nieruchomości:</i>	
4)	<i>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</i>	<i>a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy skablować,</i>
5)	<i>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</i>	<i>nie występują obiekty chronione;</i>
6)	<i>tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:</i>	<i>cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</i>
7)	<i>zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:</i>	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 13;</i>
8)	<i>zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:</i>	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 14,</i>





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
 - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
 - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
 - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - d) Stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala od 30 do 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej z uwagi na istniejące podziały i małe powierzchnie działek.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
 - 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej.
 - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 98. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C1MN, C2MN, C3MN, C5MN, C15MN, C16MN, C18MN, C21MN, C25MN, C26MN, C28MN, C33MN, C39MN, C42MN:

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

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

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
 - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
 - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.
 - c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta) 9m (zabudowa łańcuchowa).
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.
- 6) Przy podziale oraz zagospodarowaniu terenu jednostki C33MN należy uwzględnić przebieg kanału sanitarnego, określonego na rysunku planu.

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

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
 - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
 - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
 - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

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

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

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

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

§ 106. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C8U, C10U, C11U, C41U:

1. W jednostkach C10U, C11U, plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy, modernizacji bądź wymiany.

2. Plan ustala realizację nowej zabudowy usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

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

- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
 - c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej
 - d) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 30m w części frontowej.
- 1) Plan dopuszcza przeznaczenie w/w terenów w całości na cele działalności usługowej bez wydzielania działek budowlanych.
3. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:
- a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu.
 - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
 - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
 - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.
6. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.
7. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.



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

5. Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m², place zabaw. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach o powierzchni zabudowy i odpowiednio powierzchni użytkowej nie większej niż 40% łącznej powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej na działce (lub zespole działek stanowiących wspólne przedsięwzięcie budowlane objęte jednym projektem zagospodarowania terenu), dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z co najwyżej jednym lokalem mieszkalnym; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MN**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny oznaczono symbolem **MW**;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej dopuszcza się nieuciążliwe usługi wbudowane, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem. Wyklucza się obiekty hotelarskie, stacje paliw, warsztaty samochodowe, blacharskie i lakiernicze. Tereny oznaczono symbolem **MWU**;

13) tereny komunikacji z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przydrogowych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przydrogowej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia dróg, elementów wyposażenia dróg i urządzenia przestrzeni publicznych; w terenach komunikacji dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu m.in.: kioski uliczne, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe. Tereny oznaczono symbolami:

- a)KDG** - publiczne drogi główne,
- b)KDZ** – publiczne drogi zbiorcze,
- c)KDL** – publiczne drogi lokalne,
- d)KDD** – publiczne drogi dojazdowe,
- e)KDW** – drogi wewnętrzne,
- f)KDX** – dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze.

§ 15.

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

2. Karta terenu 11MN-49MN

Symbol terenu: 11MN,12MN,13MN,14MN,15MN,16MN,17MN,18MN,19MN,20MN,21MN,22MN,23MN,24MN,25MN,26MN,27MN,28MN,29MN,30MN,31MN,32MN,33MN,34MN,35MN,36MN,37MN,38MN,39MN,40MN,41MN,42MN,43MN,44MN,45MN,46MN,47MN,48MN,49MN		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Istniejącą zabudowę zagrodową uznaje się za zgodną z planem.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust 1 oraz §5 ust 1 pkt1 lit. a, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50%, d) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10m, e) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.1 lit. c), o kącie nachylenia 25 ⁰ -40 ⁰ , dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej, f) ustawienie budynków w stosunku do drogi (dla budynków mieszkalnych usytuowanych od strony drogi) – zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.1 lit. g); g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, h) zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11; i) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.2, j) na terenie 29MN, na terenie działki nr 2551/2 dopuszcza się urządzenie placów zabaw;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 700 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 17 m,
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia układać doziemnie; b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14; c) na terenie 14MN wyznaczono strefę zieleni z ograniczeniem zabudowy, ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających pozwolenia na budowę;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a) fragment terenu 44MN leży w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; b) fragmenty terenów 41MN, 42MN, 44MN, 45MN oraz 46MN leżą w granicach otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ust. 1 pkt. 1).
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska; b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód

		<p>podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;</p> <p>c) fragment terenu 44MN leży w granicach stanowiska archeologicznego - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;</p> <p>d) przez fragmenty terenu 16MN przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø250 (PN 6,3 Mpa), fragmenty terenów 13MN, 15MN leżą w jego strefie ograniczeń - stosuje się przepisy prawa budowlanego; na rysunku planu oznaczono przebieg gazociągu wraz z orientacyjną strefą ograniczeń;</p> <p>e) fragmenty terenów 39MN, 48MN, 49MN leżą w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, obowiązują przepisy prawa ochrony środowiska;</p> <p>f) fragmenty terenów 39MN, 48MN leżą w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie 1% - stosuje się przepisy prawa wodnego; Nowopowstające obiekty powinny być lokalizowane poza terenem zalewowym wody 1%.</p> <p>g) fragmenty terenów 39MN, 48MN, 49MN leżą w granicach obszarów NATURA 2000: obszaru specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnego Bugu" (PLB140001) oraz obszaru specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Nadbużańska” (PLH140011) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;</p> <p>h) teren 49 MN i fragment terenu 48MN znajdują się w granicach projektowanego „Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego” - stosuje się przepisy o ochronie przyrody.</p>
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 ust.1 pkt 2);
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

5. Karta terenu 62MW-65MW

Symbol terenu: 62MW,63MW,64MW,65MW		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust 1 oraz §5 ust 1 pkt 1 lit. a,</p> <p>b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50%,</p> <p>c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30%,</p> <p>d) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, maksymalnie 14 m,</p> <p>e) nachylenie dachu - dowolne,</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,</p> <p>g) zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11,</p> <p>h) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.2;</p>
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	<p>a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;</p> <p>b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m²,</p> <p>c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 18 m,</p>

4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia układać doziemnie; b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska, b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 ust.1 pkt 2);
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

6. Karta terenu 66MWU-68MWU

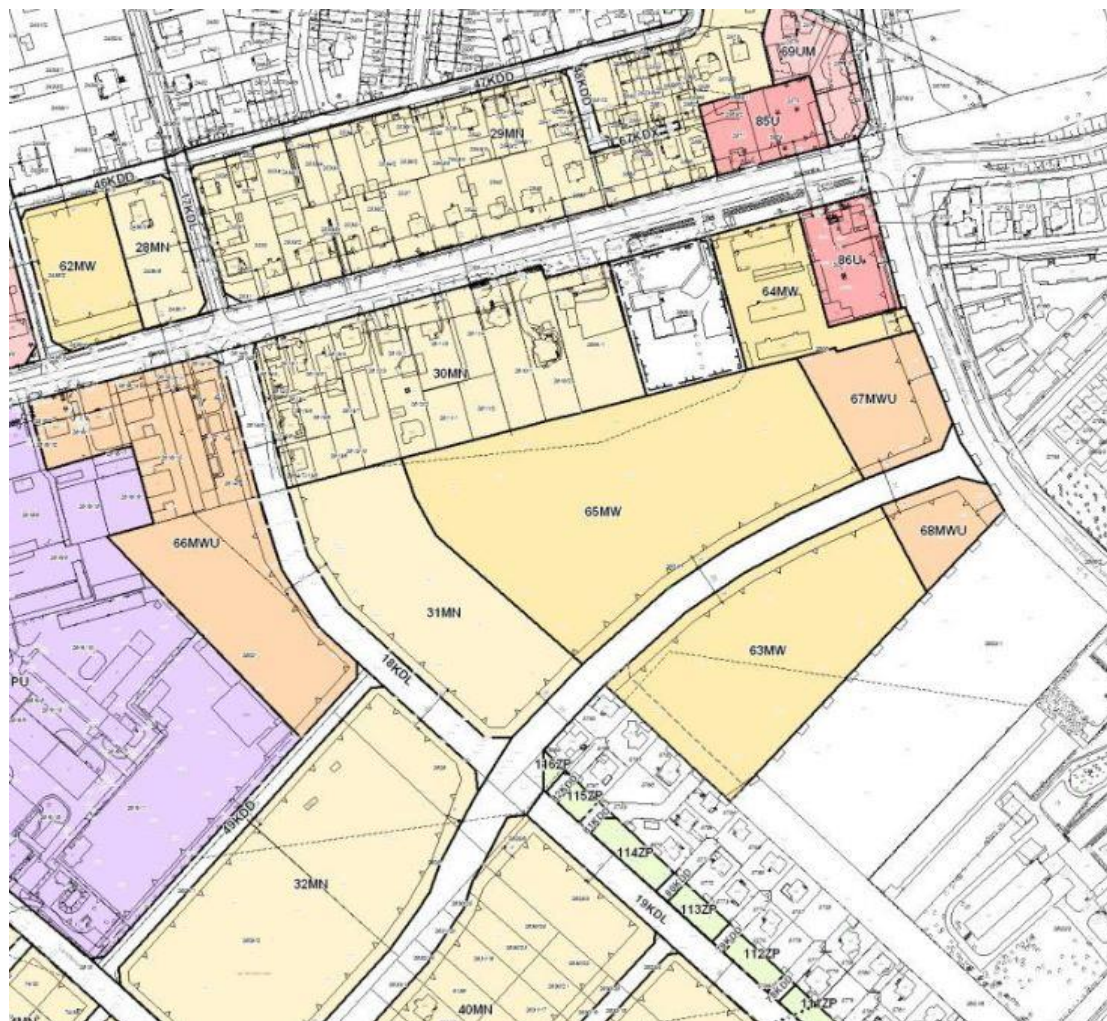
Symbol terenu: 66MWU,67MWU,68MWU		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują § 2 ust 1 oraz §5 ust 1 pkt1 lit. a, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 40%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50%, d) wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, maksymalnie 14 m, e) nachylenie dachu - dowolne, f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, g) zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11, h) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.2;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6; b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 18 m,
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia układać doziemnie; b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska, b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady obsługi w zakresie	wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9

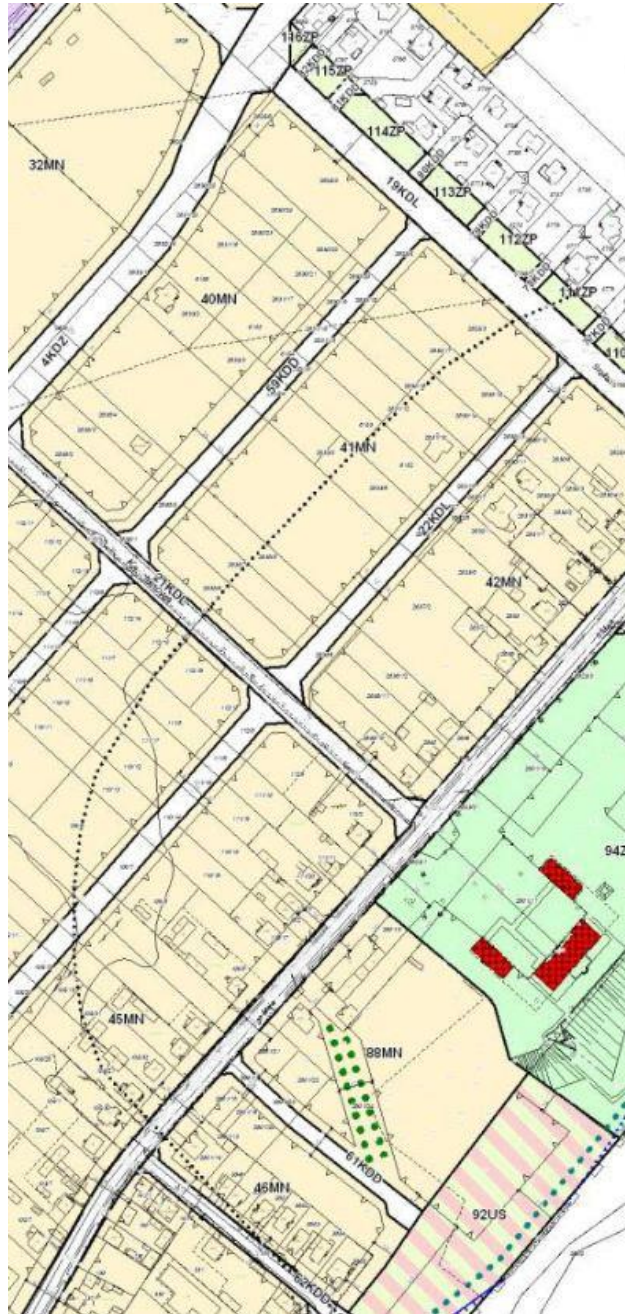
	<i>komunikacji:</i>	<i>ust.1 pkt 2);</i>
8)	<i>zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</i>	<i>obowiązują ustalenia zawarte w § 10;</i>

9. Karta terenu 87MN, 88MN

Symbol terenu: 87MN, 88MN		
1)	<i>przeznaczenie terenu:</i>	<i>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe.</i>
2)	<i>zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</i>	<p>a) <i>nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust 1 oraz §5 ust 1 pkt1 lit. a,</i></p> <p>b) <i>wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30%,</i></p> <p>c) <i>wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50%,</i></p> <p>d) <i>wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, maksymalnie 15 m,</i></p> <p>e) <i>dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.1 lit.c), o kącie nachylenia 25⁰-40⁰, dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej;</i></p> <p>f) <i>ustawienie budynków w stosunku do ulicy - zgodnie z §5 ust. 1 pkt.1 lit. g) ;</i></p> <p>g) <i>dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;</i></p> <p>h) <i>zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11;</i></p> <p>i) <i>zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.2;</i></p>
3)	<i>zasady scalania i podziału nieruchomości:</i>	<p>a) <i>obowiązują ustalenia zawarte w § 6;</i></p> <p>b) <i>minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,</i></p> <p>c) <i>szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 18 m;</i></p>
4)	<i>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</i>	<p>a) <i>linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia układać doziemnie;</i></p> <p>b) <i>obowiązują ustalenia zawarte w § 14;</i></p> <p>c) <i>na terenie oznaczono aleję jesionową do zachowania, obowiązuje zakaz wycinki drzew poza zabiegami sanitarnymi;</i></p>
5)	<i>zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</i>	<p>a) <i>fragment terenu 87MN leży w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;</i></p> <p>b) <i>teren 88MN oraz część terenu 87MN leżą w granicach otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 7, ust. 1 pkt. 1),</i></p> <p>c) <i>teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska;</i></p>
6)	<i>tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:</i>	<p>a) <i>cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego,</i></p>

		b) fragment terenu 87MN leży w granicach stanowiska archeologicznego - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 ust. 1 pkt 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10;





- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszów uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/383/17 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 18 maja 2017r., opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz w dniu 11.07.2017r., poz. 6047,

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

- 4) oznaczony symbolem **MW/U** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

*§ 19.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MW/U** obowiązuje:*

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

2. Dla terenu **I.MW/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=4,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż cztery kondygnacje oraz o wysokości przekraczającej 15 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy elementów budynku takich jak: przedsionki, szyby windowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku;
- 2) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 35 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów 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);
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu, brązu, czerni i szarości.

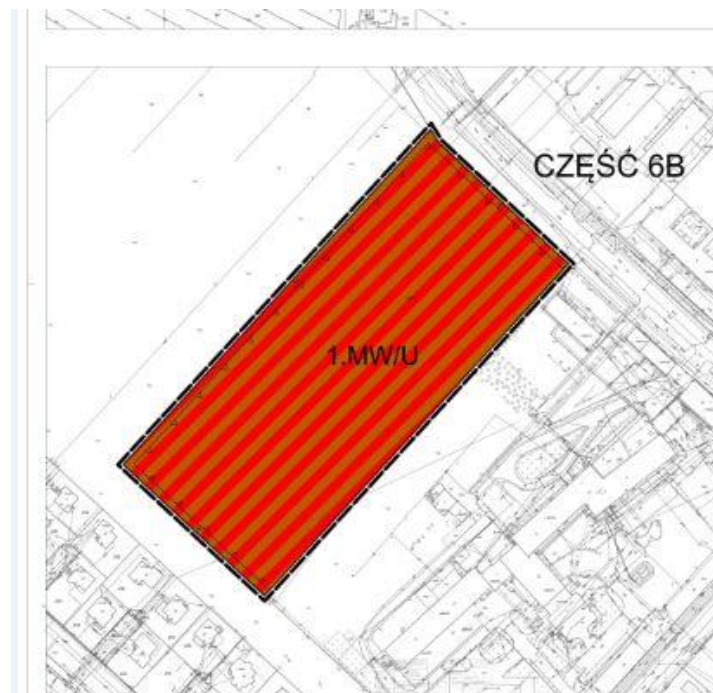
4. Dla terenu **I.MW/U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 500 m².

5. Dla terenu **I.MW/U** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 500 m².

6. Dla terenu **I.MW/U** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Komisji Edukacji Narodowej.



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujące plany przewidują na analizowanym terenie zabudowę usługową, usługowo – mieszkaniową, mieszkaniowo –usługową. Ponadto występują tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Nowy plan zagospodarowania umożliwi na tym terenie realizować zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach budynków, zmienić przeznaczenie pod zabudowę usługowo- mieszkaniową, pod zabudowę wielorodzinną, ustalić powierzchnię biologicznie czynną zgodną ze studium, określić parametry miejsc postojowych oraz zwiększyć wysokości zabudowy. Stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący. Dostosuje do obowiązujących przepisów prawa.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkanie nr XXVIII/280/16 z dnia 27 października 2016 r.

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

2)symbolem MU-M - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej)

oraz usług nieuciążliwych. Zaleca się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Tereny oznaczone symbolem MU-M oferują mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne). Zalecane kształtowanie zabudowy w układzie urbanistycznym charakterystycznym dla miasta, z placami, poszerzeniami, linią pierzei ulicy i usługami w kondygnacjach przyziemnych.

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

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

- przeznaczenie podstawowe terenu,*
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, komunikacyjne),*
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejsza niż – 20%,*
- maksymalną wysokość zabudowy - zabudowa wielorodzinna - 27 m, pozostałe typy zabudowy - 12 m,*
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.*
- dla terenów MU-M sąsiadujących z kościołem parafialnym w Wyszku wpisany do rejestru zabytków obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do max. 12 m a także konieczność wykonania wizualizacji przed przystąpieniem do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zachowania właściwej ekspozycji kościoła i pozostawienia go jako dominanty przestrzennej miasta.*

W miejscach oznaczonych jako orientacyjne przebiegi migracji drobnej zwierzyny przez tereny ze wskazaniem pozostawienia wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w mpzp - wskazuje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% oraz wymóg realizacji otworów w cokole ogrodzeń, w celu umożliwienia migracji drobnej zwierzyny między ekosystemami.

3)symbolem MU-S - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej śródmiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zwartych pierzejach ulic, jednorodzinnej, z usługami w kondygnacjach przyziemnych budynków, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług nieuciążliwych¹.

Zalecane kształtowanie zabudowy odtwarzające układ urbanistyczny charakterystyczny dla miasta, z placami, poszerzeniami, zwartą pierzeją ulicy, podcieniami i usługami w kondygnacjach przyziemnych.

Tereny oznaczone symbolem MU-S oferują mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne) i komunikacyjną.

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

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

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, komunikacyjne),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 20%,
- maksymalną wysokość zabudowy - 27 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.

5)symbolem U/M – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.

¹ Należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekracza granic terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości na sąsiednich działkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jednak na obszarze nie większym niż 20% powierzchni danej jednostki U/M.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.

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

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

- przeznaczenie podstawowe terenu,*
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),*
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 20%,*
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,*
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.*

6)symbolem U – **tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej** – (w tym przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji (ośrodki publiczne i prywatne), kultury, turystyki i sportu, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą (biura), salony sprzedaży, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, parkingi. *Dopuszcza się lokalizację obiektów elektrowni wiatrowych o mocy do 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na warunkach określonych w planach miejscowych.*

Przed przystąpieniem do realizacji obiektów (w terenach objętych formą ochrony przyrody - Natura 2000), wymienionych w ramach terenu U, powinna być wykonana ocena oddziaływania na obszary Natura 2000. Realizacja tych obiektów jest możliwa w przypadku oceny stwierdzającej brak znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000.

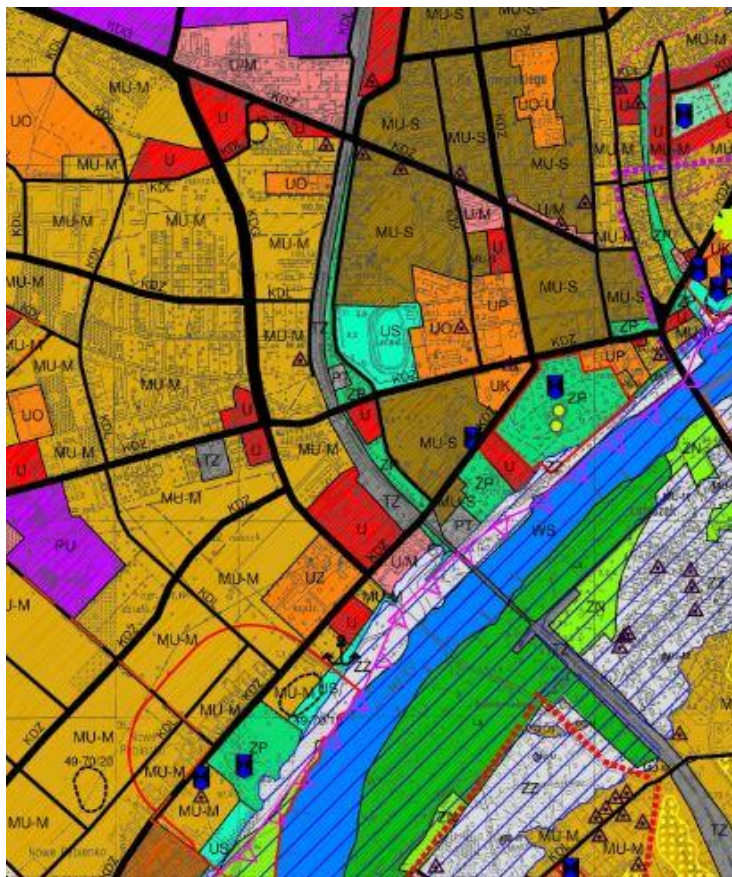
Na etapie miejscowych planów obejmujących tereny położone w obszarach Natura 2000 należy zweryfikować rozmieszczenie wskazanych na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania

Przestrzennego siedlisk chronionych z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, z uwagi na to, iż niektóre typy siedlisk są nietrwałe, zmienne i mogą zanikać.

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

- przeznaczenie podstawowe terenu,*
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),*
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej – nie mniejsza niż – 20%,*
- maksymalną wysokość zabudowy - 15 m,*
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.*

W strefach sanitarnych 50 m od cmentarza nie dopuszcza się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.



VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Do chwili obecnej wpłynęły wnioski o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Większość wniosków dotyczyła m.in. zmiany przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach budynków, zmiany przeznaczenia pod zabudowę usługowo- mieszkaniową, pod zabudowę wielorodzinną, ustalenie powierzchni biologicznie czynnej zgodnej ze studium, określenie parametrów miejsc postojowych oraz zwiększenia wysokości zabudowy. Dla działek nr 2637/11, 2637/12, 2633/3, 6155, 2631/17, 2630/21, 2630/22, 2630/20, 2630/19, 2631/15, 6154 należy dostosować (zmniejszyć) linię zabudowy do obowiązującej na działkach sąsiednich

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

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt I analizy.

Zakres merytoryczny:

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

Zakres opracowania:

- ♦ wykonanie wszystkich opracowań, których obowiązek wynika z realizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ♦ uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
- ♦ uzyskanie wszelkich niezbędnych materiałów do projektowania w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów, wymaganych przez jednostki uzgadniające,

1. Wykonanie planu, będzie polegało na:

- 1.1. przeanalizowaniu ustaleń obowiązującego planu, wykonanego w skali 1:1000 w całym zakresie,
- 1.2. dokonaniu oceny zmian, jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym i stanie własności oraz ich wpływu na możliwości realizacji zapisów obecnego planu miejscowego,
- 1.3. uzupełnieniu inwentaryzacji, w tym: zainwestowanie, użytkowanie, zieleń, infrastruktura techniczna, rejestr podmiotów gospodarczych oraz ocena istniejącego zagospodarowania z określeniem standardów jakości życia mieszkańców, itp.,
- 1.4. wykonaniu analizy i oceny zgłoszonych wniosków /sporządzenie rejestru graficznego/,
- 1.5. wykonaniu analizy stanu własności gruntów oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 1.6. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego /m.in. zieleń, obszary chronione, gleby mineralne i organiczne, strefy uciążliwości, melioracje, ujęcia wody, obszary zagrożenia środowiskowego, itp./,
- 1.7. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska kulturowego /m.in. strefy ochrony konserwatorskiej, archeologicznej, krajobrazu, rejestr zabytków, wartości ochrony wizualnej, itp./,
- 1.8. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie układu komunikacyjnego /m.in. ocena stanu istniejącego, identyfikacja głównych problemów komunikacyjnych, wnioski do zmian istniejącego układu komunikacyjnego oraz kierunków rozwoju układu/,
- 1.9. wykonaniu analizy rozwoju funkcjonalno – przestrzennego /ocena realizacji rozwiązań przyjętych w planie ogólnym gminy, ocena aktualnych ustaleń planów miejscowych, wyodrębnienie obszarów problemowych – konfliktowych, wnioski do zmian w planie/,
- 1.10. dokonaniu syntezy uwarunkowań z określeniem zadań lokalnych i ponadlokalnych oraz wnioskami dotyczącymi preferencji bądź ograniczeń rozwoju funkcjonalno – przestrzennego gminy,
- 1.11. opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko,
- 1.12. opracowaniu prognozy skutków finansowych,
- 1.13. opracowaniu ekofizjografii,
- 1.14. określeniu stawki procentowej do naliczania opłat za wzrost wartości gruntów,
- 1.15. analizie przeprowadzenia procedury formalno – prawnej /uzgodnienia, opiniowanie, wyłożenie z propozycją ich rozpatrzenia zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/,
- 1.16. przygotowaniu niezbędnych materiałów oraz zawiadomień i wniosków o uzgodnienie

projektu planu,

- 1.17.wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- 1.18.udziale w spotkaniach publicznych,
- 1.19.udziale w posiedzeniach i spotkaniach z mieszkańcami oraz Komisjach Rady Gminy,
- 1.20.rozpatrzeniu uwag wniesionych po wyłożeniu projektu planu w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania,
- 1.21.wprowadzeniu zmian do projektu planu miejscowego, wynikających z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnień,
- 1.22.przedstawieniu projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Materiały geodezyjne:

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

W związku z powyższym przedkładam projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż.