

Wyszaków, dnia 17.01.2019r

PGN.6727.58.2019

## Wypis

**ze zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszaków uchwalonych uchwałą nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 28.06.2001 opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 171 z dnia 20.08.2001r., poz. 2700**

- dla działki nr 79 w Leszczycy Podwielątki położonej na terenie przeznaczonym:
  - w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową ozn. symbolem C 4MR/MN,
  - w części pod uprawy rolne ozn. symbolem C 2RP.

**Wydano dla: Gminy Wyszaków, Aleja Róż 2, 07-200 Wyszaków.**

## CZĘŚĆ A - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Zmienia się miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Wyszakowie XXVII/56/92 z dnia 29 grudnia 1992r. oraz ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Ostrołęckiego Nr 11/93 z dnia 19 sierpnia 1993r. poz. 47 z późniejszymi zmianami - wprowadzając nowe ustalenia planu zawarte w części B uchwały oraz na rysunku planu wykonanym w skali 1:10.000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszakowa, stanowiące przepis gminny,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:10.000,
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu,
- 4) jednostce planistycznej - należy przez to rozumieć obszary:
  - a) sołectw oznaczonych na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały pełnymi nazwami oraz symbolami literowymi od A do Ż,
  - b) lasów państwowych oznakowanych symbolem literowym ALP,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi),
- 6) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,
- 7) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni danego terenu,
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów itp.,
- 10) usługach i działalności gospodarczej - rozumie się przez to:
  - a) usługi związane z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych,
  - b) usługi mogące pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

## **CZĘŚĆ B - USTALENIA PLANU**

### **Rozdział I**

#### **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, o których mowa w § 2 niniejszej uchwały, przedstawiono w jednostkach planistycznych.

§ 6. 1. Dla terenów, o których mowa w Rozdziale II plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu określające formę i gabaryty obiektów, linie zabudowy,
  - b) warunki ochrony środowiska przyrodniczego;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki.

2. Ustalenia planu dotyczą terenów położonych w granicach poszczególnych jednostek planistycznych określonych w niniejszej uchwale i na rysunku planu.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice gminy Wyszaków
- 2) granice miasta Wyszaków
- 3) granice sołectw
- 4) linie rozgraniczające dróg
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- 6) teren zabudowy lotniskowej
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 8) teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej
- 9) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej
- 10) tereny usług
- 11) tereny usług kultury
- 12) tereny usług oświaty
- 13) tereny usług sportu
- 14) tereny usług turystyki
- 15) tereny usług z dopuszczeniem działalności usługowej rzemieślniczej i drobnej wytwórczości
- 16) tereny usług i składów
- 17) tereny przemysłu
- 18) tereny wysypiska śmieci
- 19) tereny urządzeń elektroenergetycznych - stacje trafo
- 20) tereny stacji redukcyjnych gazu
- 21) tereny usług komunikacyjnych
- 22) tereny rolne
- 23) tereny zieleni parkowej
- 24) tereny cmentarzy
- 25) tereny zieleni leśnej
- 26) tereny zieleni łąkowej, śródpolnej oraz dolin rzek
- 27) droga ekspresowa
- 28) drogi krajowe
- 29) drogi wojewódzkie
- 30) drogi powiatowe
- 31) drogi gminne
- 32) drogi lokalne
- 33) tereny kolejowe
- 34) stanowiska archeologiczne
- 35) pomniki przyrody ożywionej istniejące
- 36) linie napowietrzne 110kV
- 37) gazociągi wysokiego ciśnienia Ø 250
- 38) rzeka Bug
- 39) cieki wodne, oczka wodne.

### **Rozdział II**



## Przeznaczenie terenów

§ 9. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej - MR/MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową siedliskową i 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) budynków gospodarczych w ilości 3 na działce dla zabudowy siedliskowej,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 27. 1. Plan wyznacza "Tereny rolne - RP" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację upraw polowych i ogrodnich.

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

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

§ 34. 1. Plan wyznacza "Tereny dróg - K" z podstawowym przeznaczeniem pod drogi i urządzenia związane z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) KS - projektowana droga ekspresowa "S"
- 2) KG - drogi główne "G"
- 3) KZ - drogi zbiorcze "Z"
- 4) KL - drogi lokalne "L"
- 5) KD - drogi dojazdowe "D"

dla których szczegółowe ustalenia określono w części D.

2. Plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalno - technicznych na klasy "S", "G", "Z", "L", "D" zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni.

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

## Rozdział IV

### Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska

§ 37. 1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 2) realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska określonych w przepisach szczególnych,
- 3) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami U/MN, U, U/P, U/S, P, PE, NU, NU/ZI.
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) przekroczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu, w zależności od rodzaju zabudowy (zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem):
    - dla zabudowy jednorodzinnej i terenów wielogodzinne przebywania dzieci i młodzieży (MN, MN/ML, ML, UO): 45dB(A w porze dziennej, a 40dB(A w porze nocnej,
    - dla zabudowy jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zagrodowej (MR/MN; MN/U): 50 dB(A) w porze dziennej, a 40dB(A) w porze nocnej,
  - b) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
  - c) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.
- 5) lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego i leśnego

2. W całym obszarze plan ustala obowiązek:

- 1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),



- 2) gromadzenia odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- 3) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczonych,
- 4) ochrony istniejących pomników przyrody, zgodnie z aktami prawnymi uznającymi je.
- 5) w obrębie obszarów leśnych (LS, ZN/LS) obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej; obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.
- 7) ochrony doliny rzeki Bug i rzeki Liwiec poprzez:
  - a) zakaz inwestowania obiektów w odległości minimum 100m od linii brzegowej rzeki Bug i 50m od linii brzegowej rzeki Liwiec. W przypadku występowania brzegów wysokich odległość ta może być zmniejszona do 50m licząc od krawędzi skarpy,
  - b) plan dopuszcza lokalizowanie ogrodzeń (ażurowych, nie związanych trwale z gruntem) w odległościach umożliwiających swobodny dostęp do rzeki,
  - c) rzeczywiste odległości dopuszczające inwestowanie powinny wynikać z ustaleń operatu wyznaczającego zasięg maksymalnych wylewów powodziowych,
  - d) zakaz przekształcania istniejącej zabudowy letniskowej na zabudowę jednorodzinną, użytkowaną przez cały rok w strefie maksymalnych wylewów powodziowych.
3. Plan zaleca wzbogacanie terenu zielenią (zadrzewianie, zalesianie, dolesianie) w obrębie wyznaczonych ciągów przyrodniczych (korytarzy i sięgaczy ekologicznych).
4. Plan ustala realizację inwestycji wyznaczonych w planie na terenach lasów państwowych po otrzymaniu stosownej zgody na zmianę użytkowania przez właściwego Ministra.

## **Rozdział V**

### **Infrastruktura techniczna**

#### **Zaopatrzenie w wodę**

§ 38. 1. Plan ustala, że podstawowym źródłem zaopatrzenia gminy w wodę będzie ujęcie wodociągu komunalnego w Natalinie, poprzez stację uzdatniania wody przy ul. Komunalnej w Wyszku i układ sieci wodociągowej, magistralnej i rozbiorczej rozprowadzającej wodę po obszarze gminy.

2. Plan ustala, że w okresie perspektywy nastąpi dalszy rozwój gminnej sieci wodociągowej, w stopniu zapewniającym dostęp do dobrej jakości wody dla co najmniej 95% mieszkańców gminy. Zasięg wodociągu komunalnego rozszerzony zostanie na tereny wsi: Łosino, Sitno, Kręgi Nowe, Gulczewo, Ślubów, Kamieńczyk i Świniotop.

3. Nie przewiduje się budowy nowych ujęć wody. Problemy ilościowe rozwiązywane będą poprzez sukcesywne zagospodarowanie kolejnych studni ujęcia komunalnego, problemy jakościowe poprzez modernizację i rozbudowę stacji uzdatniania wody przy ul. Komunalnej w Wyszku.

4. Plan ustala doprowadzenie wody do wsi Kamieńczyk, Świniotop i terenów rekreacyjnych na Liwcu wodociągiem związanym z budową nowej przeprawy mostowej przez rzekę Bug. Drugostronnie układ wodociągowy połączony będzie z siecią wodociagową w Rybieniu Leśnym - Latoszku.

5. Jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza, przejściowo lub docelowo ujęcia indywidualne i lokalne, wszędzie gdzie brak będzie wodociągów zbiorowych. Plan dopuszcza własne źródła wody w terenach rekreacyjnych nad rzeką Liwiec, a także w zakładach i obiektach produkcyjnych i usługowych korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności.

#### **Odprowadzenie ścieków**

§ 39. 1. Plan ustala, że tereny wsi intensywnie zurbanizowanych oraz tereny przeznaczone dla rozwoju urbanizacji docelowo zostaną wyposażone w sieć kanalizacji zbiorczej, zapewniającej odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych oraz ich oczyszczanie na komunalną oczyszczalnię ścieków w Rybieniu Starym lub w lokalnych gminnych oczyszczalniach ścieków.

2. Plan ustala, że system zbiorczej kanalizacji sieciowej objęte zostaną tereny wsi: Rybno, Drogoszewo, Deskurów, Lucynów Mały, Lucynów Duży, Tumanek, Skuszew, Kamieńczyk, oraz zespół wsi Leszczydół, w tym Leszczydół Stary, Leszczydół Działki, Pustki, Podwielatki i Leszczydół Nowiny.



3. Plan ustala, że odprowadzenie ścieków realizowane będzie poprzez rozbudowę istniejących lub budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, umożliwiających transport ścieków do układu centralnego, przy czym:

- 1) podłączenie wsi Skuszew i Kamieńczyk w układzie pompowym, z przerzutem ścieków przez rzekę Bug (w rejonie projektowanej nowej przeprawy mostowej),
- 2) plan dopuszcza dla wsi Lucynów Mały, Lucynów Duży i Tumanek budowę lokalnej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem ścieków do istniejących rowów melioracyjnych, co wymaga przystosowania ich koryt pod względem technicznym i hydraulicznym.

4. Ścieki odprowadzane do kanalizacji komunalnej spełniać muszą warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; ścieki technologiczne muszą być podczyszczane z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach własnych lokalizacji.

5. Plan dopuszcza dla wsi o zabudowie rozproszonej i dla zabudowy rekreacyjnej (przy korzystnych warunkach gruntowo - wodnych) budowę indywidualnych i lokalnych oczyszczalni mechaniczno - biologicznych, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu na warunkach rozporządzenia o jakości ścieków wprowadzanych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

6. W pozostałych przypadkach ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywozić je do punktu zlewnego na komunalnej oczyszczalni ścieków.

7. Dla umożliwienia racjonalnych działań w zakresie porządkowania gospodarki ściekowej w gminie plan ustala opracowanie programowej koncepcji technicznej, zawierającej wszystkie istotne elementy techniczne, technologiczne i ekonomiczne, właściwe do podejmowania decyzji realizacyjnych.

### **Odprowadzenie wód opadowych**

§ 40. 1. Plan ustala odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych w zlewni rzek Bug i Liwiec poprzez infiltrację powierzchniową, przydrożne rowy odwadniające i przez lokalne bądź indywidualne układy sieci kanalizacji deszczowej.

2. Plan ustala ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo - magazynowe itp.) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika, w granicach własnych lokalizacji, z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych.

3. Jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.

### **Elektroenergetyka**

§ 41. 1. Plan ustala że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla gminy Wyszaków będą istniejące stacje transformatorowo - rozdzielcze:

- 1) 110/15kV Wyszaków II usytuowana przy ul. Pułtuskiej,
- 2) 110/15kV Wyszaków I usytuowana przy ul. Białostockiej - na terenie gminy Brańszczyk.

2. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci napowietrzno - kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia.

3. Plan ustala budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

4. Plan ustala budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic.

5. Plan dopuszcza przebiegi napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci

6. Plan ustala lokalizowanie stacji transformatorowych 15/04 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu oznaczonych symbolem EE.

7. Plan dopuszcza:

- 1) lokalizowanie stacji transformatorowych napowietrznych 15/04 kV w liniach rozgraniczających ulic,
- 2) realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

8. Lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu

9. Plan ustala dla tras przebiegu linii napowietrznych szerokości stref ochronnych:

- 1) LN 15kV - o szerokości 12m (po 6m od osi na stronę).
- 2) LN 110kV - o szerokości 40m (po 20m od osi na stronę).

10. W strefach plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych funkcji chronionych,
- 2) możliwość zagospodarowania terenu strefy jako powierzchni biologicznie czynnej lub rolniczej,
- 3) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego.

### **Zaopatrzenie w ciepło**

§ 42. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną.

### **Zaopatrzenie w gaz**

§ 43. 1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia powiązanych z istniejącymi na terenie miasta stacjami redukcyjno - pomiarowymi:

- 1) SRP I<sup>0</sup> usytuowanej przy ul. Pułtuskiej
- 2) SRP I<sup>0</sup> usytuowanej we wsi Rybno

2. Plan ustala budowę sieci prowadzoną we uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic.

3. Plan ustala zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

4. Na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, linia parkanów powinna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu.

5. Na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, szafkę gazową należy umieścić w linii parkanu otwieraną w kierunku ulicy.

6. Plan ustala podstawowe odległości bezpieczne dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

### **Telekomunikacja**

§ 44. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan dopuszcza przebieg linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

## **CZĘŚĆ C - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH**

### **Rozdział VI**

#### **Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

##### **Jednostka planistyczna "C" Leszczdół Podwielątki**

§ 54. Dla jednostki planistycznej C plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową, zagrodową jednorodzinną, usługi, tereny upraw polowych i ogrodnictwa

§ 55. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolami C3MR/MN, C4MR/MN:

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

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej 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,
- 3) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż:
  - a) 18m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 30m dla zabudowy siedliskowej.

3. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone w części D uchwały,
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne - do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym,



- b) budynki gospodarcze i usługowe - 1 kondygnacja,
  - c) nachylenie połaci dachu maksimum  $45^{\circ}$ ,
  - d) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych terenów.
4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną:
- 1) 60% - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) 40% - na terenach siedliskowych.
6. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
- 1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do  $35m^2$  powierzchni zabudowy,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 3) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
7. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
- 1) budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym o maksymalnej wysokości 8m,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące
  - 3) usługi w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 56. 1. Plan ustala dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolami C1RP, C2RP:

- 1) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych,
- 2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

## **CZĘŚĆ D - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA DRÓG**

### **Rozdział VII**

#### **Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego**

§ 215. 1. Plan ustala dla poszczególnych klas dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KS, KG, KZ, KL, KD parametry funkcjonalno-techniczne:

2. Plan ustala dla terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KK - linia kolejowa Legionowo - Ostrołęka - Tłuszcz, modernizację i budowę drugiego toru wraz z modernizacją przystanków kolejowych w Lucynowie i w Leszczycie Nowinkach.

3. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. W obrębie terenów zabudowanych szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających mogą być mniejsze niż podane w ust. 1 pod warunkiem, gdy:

- 1) uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania lub trudne warunki terenowe,
- 2) istnieje możliwość spełnienia wymagań, o których mowa w ust. 3 oraz realizacji wszystkich planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników dla pieszych i odwodnienia dróg.

5. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ust. 4.

6. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas dróg na terenach niezainwestowanych:

- a) S - 25m od projektowanej linii rozgraniczającej
- b) G - 20m od projektowanej linii rozgraniczającej
- c) Z - 6m od projektowanej linii rozgraniczającej
- d) D - 5m od projektowanej linii rozgraniczającej

7. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas dróg na terenach zainwestowanych w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

8. Dla określenia szczegółowych linii rozgraniczających dróg układu podstawowego wyznaczonego w planie wymagane jest opracowanie koncepcji technicznych lub opracowań o problematyce uproszczonej w skali umożliwiającej ich ustalenie.

9. Dla dróg nie wyznaczonych w planie na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę plan ustala:

- 1) dla dróg lokalnych "L" szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 12,0m,
- 2) dla dróg dojazdowych "D" szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 10,0m,
- 3) dla układu nie istniejącego sporządzenie opracowań drogowych, a w przypadku włączeń do układu podstawowego (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe) konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego drogą.

10. Plan ustala w zakresie obsługi komunikacją zbiorową:

- 1) utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji autobusowych z zaleceniem ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu drogowego,
  - 2) uzupełniającą rolę w przewozach pasażerskich pełnić będzie istniejąca linia kolejowa z przystankami w Lucynowie i Leszczydle Nowinach,
11. W celu ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej i podłączeń obszarów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 618 niezbędne jest sporządzenie odrębnego opracowania w skali 1:1000.

Z up. Burmistrza  
*mgr Iwona Kozon*  
Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami

Zwolniony / wyłączone / z opłaty skarbowej na podstawie  
Art. 17 ust. 3 .....  
2/ załącznika części ..... poz. .... kolumna 4 pkt....  
ustawy z dnia 16.11.2006r. w sprawie skarbów

INSPEKTOR  
ds. Gospodarki Przestrzennej  
*Wioletta Książak*  
Wioletta Książak

Sprawę prowadzi:  
Wioletta Książak – Wydział Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami  
pokój nr 131, tel. (29) 743 77 60



Wyszaków, dnia 17.01.2019r

PGN.6727.58.2019

### Wyrys

ze zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszaków uchwalonych uchwałą nr XXXII/33/2001 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 28.06.2001 opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 171 z dnia 20.08.2001r., poz. 2700

- dla działki nr 79 w Leszczydole Podwielątki położonej na terenie przeznaczonym:
  - w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową ozn. symbolem C 4MR/MN,
  - w części pod uprawy rolne ozn. symbolem C 2RP.

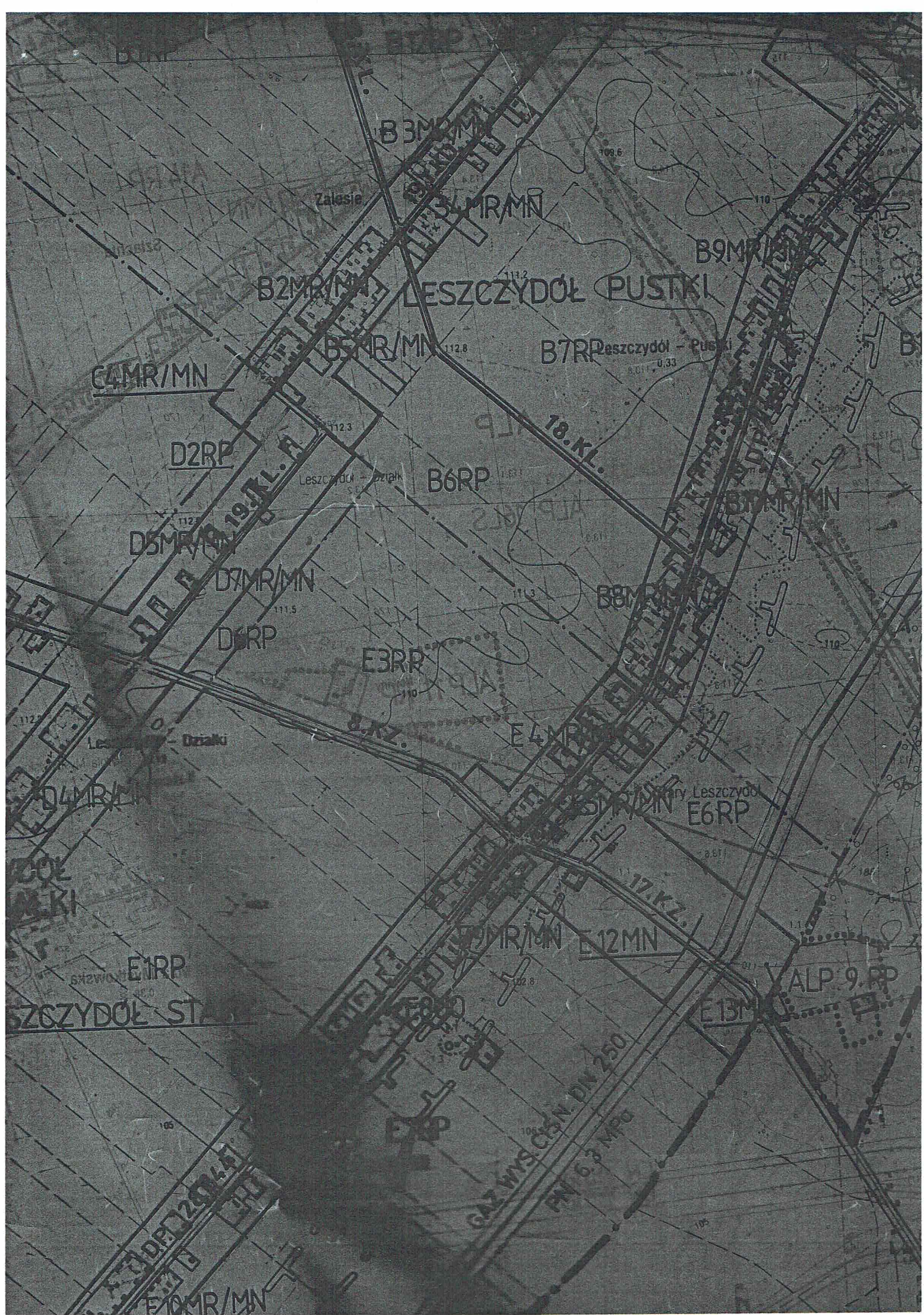
Wydano dla: Gminy Wyszaków, Aleja Róż 2, 07-200 Wyszaków.

Z up. Burmistrza  
*mgr Miłona Kozon*  
Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami

Zwolniony / wpłacony / z opłaty skarbowej na podstawie  
art. 3  
2/ załącznika część ..... poz. .... kolumna 4 pkt....  
ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej

INSPEKTOR  
ds. Gospodarki Przestrzennej  
*Kawle*  
Wioletta Księżak







## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	Granice gminy Wyszków
	Granice miasta Wyszków
	Granice sołectw
	Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

## UŻYTKOWANIE

<b>MN</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MR/MN</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ogrodami
<b>MN/ML</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej
<b>ML</b>	Teren zabudowy letniskowej
<b>MN/U</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów usługowych
<b>U/MN</b>	Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynków mieszkalnych dla wycieczek
<b>UK</b>	Tereny usług kultury
<b>UO</b>	Tereny usług oświaty
<b>UT</b>	Tereny usług turystyki
<b>U</b>	Tereny usług
<b>U,S</b>	Tereny usług i składów
<b>P</b>	Tereny przemysłu
<b>U,P</b>	Tereny usług i przemysłu
<b>KS/U</b>	Tereny usług komunikacyjnych
<b>PE</b>	Teren eksploatacji złóż
<b>NU</b>	Teren zakładu przetwórstwa odpadów komunalnych
<b>RP</b>	Tereny rolne
<b>RP/ZN</b>	Tereny rolne, zieloni leśnej
<b>ZP</b>	Tereny zieleni parkowej
<b>ZC</b>	Tereny cmentarzy
<b>ZD</b>	Tereny ogrodów działkowych
<b>LS</b>	Tereny zieleni leśnej
<b>ZN</b>	Tereny zieleni leśnej, śródpolnej oraz dolin rzek

<b>KE</b>	Drogi ekspresowe
<b>KG</b>	Drogi główne
<b>KZ</b>	Drogi zbiorcze
<b>KL</b>	Drogi lokalne
<b>KK</b>	Tereny kolejowe

## USTALENIA KONSERWATORSKIE

	STREFY ARCHEOLOGICZNE
	Pomniki przyrody istniejące
<b>P</b>	Parki Podworskie

## URZĄDZENIA LINIOWE

	Linie napowietrzne 110 KV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania
	Gazociągi wysokiego ciśnienia 200 wraz ze strefą ograniczonego użytkowania
	Rzeka Bug
	Cieki wodne, oczka wodne

## OZNACZENIA INNE

### Elementy systemu przyrodniczego

	Drzewa kwalifikujące się do uznania jako Pomniki Przyrody
	Dolina rzeki Bug – główny korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym i międzynarodowym
	Korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym
	Lokalne siećki ekologiczne
	Obszary udokumentowanych złóż surowców mineralnych
	Tereny górnicze prowadzonej działalności wydobywczej
	Tereny zagrożone powodzią wyznaczone na podstawie zdjęć lotniczych z lata 1992
	Zasięg częstych wylewów wód powodziowych z lat 1992-1993



