

PGN.6727.716.2024

Wypis

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej uchwalonego uchwałą Nr XX/228/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 maja 2020r., opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz w dniu 08.07.20r., poz. 87544,

- dla działki nr 1180/1 w Wyszkanie położonej na terenie zabudowy obiektami produkcyjnymi, usługowymi, składów i magazynów, ozn, symbolem 1.PU.

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

§ 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) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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;
- 5) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) **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;
- 10) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek nr 1180/1, 1180/2 położonych przy ulicy Przemysłowej, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 11) **zielonym dachu** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzonej jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) oznaczony symbolem **PU** - teren obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów;
- 2) oznaczony symbolem **EC** - teren obiektów i urządzeń do produkcji energii elektrycznej i ciepłej.

§ 4. 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 decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które 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;
- 2) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;
- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 3 pkt. 2 lit. b i c - do gruntu;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenia dla życia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
- 4) nakaz przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 221 - Dolina kopalna Wyszaków (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 50 m) oraz GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska część centralna (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 180 m), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych obszarów w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz stosowania wymaganych prawem zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych przy realizacji nowych inwestycji;
- 6) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami;

- 9) nakaz projektowania, wykonywania i użytkowania budynków i urządzeń z nimi związanych w taki sposób, aby poziom hałasu, nie przekraczał poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 10) nakaz, w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, ich usuwania i utylizacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

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

§ 6. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc parkingowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie nie mniej niż:

- 1) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) dla zakładów produkcyjnych - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 3) dla pozostałych usług niewymienionych w pkt 2 - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

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

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

3. W obszarze objętym planem nie znajdują się tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

§ 8. 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 odrębnych;
- 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 - 30 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70 stopni do 90 stopni.

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

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych: w celu wydzielenia dojazdów oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;

- 3) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 10. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.PU** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy obiektami produkcyjnymi, usługowymi, składów i magazynów.

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

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,4$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 10 %.

3. Dla terenu **PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy - o wartości nie większej niż 18 m;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich i dwuspadowych o kącie nachylenia nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku, betonu, blach, blach lakierowanych, płyt warstwowych 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, materiałów drewnopodobnych oraz cegły.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 8;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni działki - 2 000 m².

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w §9;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 2 000 m².

§ 11. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.EC** obowiązuje przeznaczenie pod teren obiektów i urządzeń do produkcji energii elektrycznej i ciepła.

2. W granicy terenu **EC** dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych.

3. Dla terenu **EC** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,7$;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 10%.

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

- 1) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy - o wartości nie większej niż 25 m;

- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia nie większym niż 25 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku, blach, blach lakierowanych, płyt warstwowych 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 pomarańczowego, przy czym nie może on pokrywać więcej niż 20% elewacji, z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły.

5. Dla terenu **EC** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 8;
- 2) nakaz zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 30 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1000 m².

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 9;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m².

Rozdział 4.

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

§ 12. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązania z układem zewnętrznym zapewnia droga gminna - ul. Przemysłowa.

§ 13. 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 infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych, przy czym dopuszcza się:

- 1) budowę infrastruktury technicznej poza terenami dróg w pasach technicznych o maksymalnej szerokości do 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
 - b) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci wodociągowej - DN 50,
 - c) nakaz rozbudowy sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkanie,
- b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
- d) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
- e) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej - DN 100;

3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) nakaz zaopatrzenia w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci gazowniczej - DN 32,
- c) nakaz rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) nakaz zaopatrzenia w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32;

5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:

- a) nakaz zasilania ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania, w tym lokalizacji urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczalnej 100 kW za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
- c) nakaz zachowania minimalnych parametrów sieci elektroenergetycznej - 0,4 kV,
- d) nakaz budowy sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

6) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) nakaz gromadzenia, odprowadzania i zagospodarowania odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;

7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:

- a) nakaz rozbudowy sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub sieci bezprzewodowych.

ze zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wyszkowa uchwalonych uchwałą nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20.04.2000 opubl. w Dz.Urz.Woj.Mazowieckiego Nr 58 z dnia 02.06.2000, poz.598,

- dla działki nr 1179 w Wyszkanie położonej na terenie przeznaczonym pod drogę gminną.

Część A - Postanowienia ogólne

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa, stanowiące przepis gminny.

2. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 5000

3. Jednostce planistycznej - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem oznaczony na rysunku planu symbolami A, B, C, D, E, F, G

4. Jednostce strukturalnej należy przez to rozumieć teren objęty niniejszym planem oznaczony na rysunku planu symbolami literowymi i liczbowymi

5. Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu

6. Terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi).

7. Działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę.

8. Przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni danego terenu.

9. Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe.

10. 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.

11. Usługach i działalności gospodarczej - rozumie się przez to:

- 1) Usługi związane z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych.
- 2) Usługi mogące pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 4. Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje miasto Wyszaków oraz wsie Rybienko Stare, Rybienko Nowe, Natalin i część wsi Drogoszewo przedstawione na rysunku planu - załącznik graficzny oznaczony numerem 1 stanowiący integralną część uchwały.

§ 5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie zainwestowania na terenach wymienionych w § 4 w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych terenów budowlanych i poprawę ładu przestrzennego tych fragmentów miasta, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających ze wspólnych działań.

Część B - Ustalenia planu

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 6. 1. Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa, o których mowa w § 2 niniejszej uchwały, przedstawiono w jednostkach planistycznych i strukturalnych.

2. Dla jednostek planistycznych plan ustala następujące granice opracowania:

- 1) Jednostka A - linia kolejowa (Warszawa - Ostrołęka), ul. Serocka, ul. Kościuszki, ul. Białostocka, ul. Sienkiewicza.
- 2) Jednostka B - ul. Pułtуска, południowo - zachodnia granica miasta, ul. Serocka, ul. Zakolejowa.
- 3) Jednostka C - ul. Serocka, ul. Kościuszki, rzeka Bug, południowo - zachodnia granica miasta.
- 4) Jednostka D - ul. Warszawska, rzeka Bug, południowa granica miasta.
- 5) Jednostka E - linia kolejowa (Warszawa - Ostrołęka), ul. Białostocka, ul. Sienkiewicza.
- 6) Jednostka F - linia kolejowa (Warszawa - Ostrołęka), zachodnia granica miasta, ul. Pułtуска, północno - zachodnia granica miasta.
- 7) Jednostka G - ul. Białostocka, wschodnia granica miasta, rzeka Bug.

§ 7. W granicach obszarów poszczególnych jednostek planistycznych plan wyodrębnia jednostki strukturalne w oparciu o istniejący bądź projektowany układ komunikacyjny

1. Dla obszaru każdej jednostki planistycznej wymienionej w § 6 ust. 2 plan ustala:

- 1) Funkcje podstawowe i uzupełniające,
- 2) Zakres zmian w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta,
- 3) Zakazy, nakazy, obowiązki dotyczące sposobu zagospodarowania przestrzennego,
- 4) Ogólne zasady kształtowania linii zabudowy,
- 5) Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia,

2. Dla obszarów, o których mowa w § 6 ust. 3 plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione § 8 niniejszej uchwały.
- 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.

3. Ustalenia planu dotyczą terenów położonych w granicach określonych w § 4 niniejszej uchwały i na rysunku planu.

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

- Granice miasta Wyszków
- Granice wsi
- Linie rozgraniczające ulic
- Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem działalności usługowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela

- Tereny usług skoncentrowanych
- Tereny usług administracji
- Tereny usług administracji i usług
- Tereny usług kultury
- Tereny usług oświaty
- Tereny usług oświaty i usług
- Tereny usług oświaty i sportu
- Tereny usług sportu
- Tereny usług turystyki
- Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny usług zdrowia
- Tereny usług
- Tereny usług i usług rzemiosła
- Tereny usług i zieleni parkowej
- Tereny baz, składów i usług
- Tereny przemysłu, baz i składów
- Tereny przemysłu, baz, składów i usług
- Tereny przemysłu, baz i składów z dopuszczeniem działalności usługowej
- Tereny przemysłu z dopuszczeniem działalności usługowej
- Tereny urządzeń elektroenergetycznych - zakład energetyczny
- Stacje redukcyjne gazu
- Teren oczyszczalni ścieków i przepompowni
- Teren stacji wodociągowej - zakład wodociągów i kanalizacji
- Tereny usług komunikacyjnych
- Tereny rolne
- Tereny zieleni parkowej
- Tereny cmentarzy
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny zieleni leśnej
- Tereny zieleni leśnej i zadrzewień
- Tereny zieleni łęgowej, śródpolnej oraz dolin rzek
- Drogi ekspresowe
- Drogi główne
- Drogi zbiorcze
- Drogi lokalne
- Ciągi piesze
- Tereny kolejowe
- Strefy archeologiczne
- Pomniki przyrody ożywionej istniejące i projektowane
- Linie napowietrzne 15 kV
- Gazociągi 250□wysokiego ciśnienia
- Rzeka Bug
- Cieki wodne, oczka wodne.

§ 9. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MR
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MR/U

- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MW
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MW/U
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW
- 8) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN
- 9) tereny usług skoncentrowanych oznaczone na rysunku planu symbolem AUC
- 10) tereny usług administracji oznaczone na rysunku planu symbolem UA
- 11) tereny usług administracji i usług oznaczone na rysunku planu symbolem UA/U
- 12) tereny usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK
- 13) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO
- 14) tereny usług oświaty i usług oznaczone na rysunku planu symbolem UO,U
- 15) tereny usług oświaty i sportu oznaczone na rysunku planu symbolem UO,US
- 16) tereny usług sportu oznaczone na rysunku planu symbolem US
- 17) tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolem UT
- 18) tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem UT/MN
- 19) tereny usług zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem UZ
- 20) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U
- 21) tereny usług oraz działalności usługowej rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem U/UR
- 22) tereny usług i zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem U/ZP
- 23) tereny baz, składów i usług oznaczone na rysunku planu symbolem B,S,U
- 24) tereny przemysłu, baz i składów oznaczone na rysunku planu symbolem P,B,S
- 25) tereny przemysłu, baz, składów i usług oznaczone na rysunku planu symbolem P,B,S,U
- 26) tereny przemysłu z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem P/U
- 27) tereny urządzeń elektroenergetycznych - zakład energetyczny oznaczone na rysunku planu symbolem EE
- 28) stacje redukcyjne gazu oznaczone na rysunku planu symbolem EG
- 29) teren oczyszczalni ścieków i przepompowni oznaczone na rysunku planu symbolem NO
- 30) teren stacji wodociągowej - zakład wodociągów i kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolem WZ
- 31) tereny usług komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem KS
- 32) tereny pasów uliczno drogowych oznaczone na rysunku planu symbolami KE, KG, KZ, KL, KD
- 33) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem KK
- 34) tereny ciągu pieszego oznaczone na rysunku planu symbolem KP
- 35) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem RP
- 36) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP
- 37) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC
- 38) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem ZD
- 39) tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem LS
- 40) tereny zieleni leśnej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem ZL
- 41) tereny zieleni łąkowej, śródpolnej oraz dolin rzek oznaczone na rysunku planu symbolem ZN

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.

3. Dla każdego z wyznaczonych terenów określono podstawowe rodzaje przeznaczenia (określone symbolami literowymi na rysunku planu).

4. Dla niektórych terenów określono: uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

Rozdział II

Przeznaczenie terenów

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

- a) Drogi ekspresowe - symbol KE
 - b) Ulice główne - symbol KG
 - c) Ulice zbiorcze - symbol KZ
 - d) Ulice Lokalne - symbol KL
- 1) Podział ulic ze względu na funkcję w sieci drogowej tj. na drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).
 - 2) W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni osłonową, pod warunkiem nie utrudniania prawidłowej organizacji ruchu.
 - 3) Realizacja (budowa, przebudowa, modernizacja) dróg krajowych i wojewódzkich jako inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych wymaga sporządzenia ocen oddziaływania na środowisko.

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

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

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 49. Zaopatrzenie w wodę

1. Plan ustala rozwój istniejącego systemu zaopatrzenia Wyszkowa w wodę w oparciu o zasoby wód podziemnych, udokumentowane dla wodociągu komunalnego w utworach czwartorzędowych i zatwierdzone w kat. "B" decyzją prezesa CUG:

KDH /013/ 3394/ B/ 71 z dn. 29.10.1971r. w ilości 710 m³/ godz., tj. 17 040 m³/d.

2. Plan ustala konieczność zabezpieczenia jakości ujmowanej wody poprzez objęcie pełną ochroną zasobową ujęcia komunalnego i wyznaczenie stref ochrony sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i opracowaną dokumentacją projektową.

3. Plan ustala adaptację istniejących urządzeń i obiektów stacji uzdatniania wody przy ul. Komunalnej, a także ich modernizację i rozbudowę w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania systemu i umożliwiającym pełne zagospodarowanie zasobów komunalnego ujęcia wody.

4. Wzrost standardów obsługi i pewności zasilania odbiorców w wodę plan ustala poprzez rozbudowę magistralnej sieci wodociągowej. Uwzględnia się tu budowę magistrali 400 mm wzdłuż ciągu pieszego 7OKP projektowanego w dolinie Strugi, od stacji □ wodociągowej do ul. Kościuszki, dla zamknięcia pierścienia i zapewnienia drugostronnego zasilania w wodę terenów śródmiejskich.

5. Zakres rozbudowy sieci wodociągów rozbiorczych winien umożliwić w perspektywie podłączenie do sieci co najmniej 95% mieszkańców.

6. Zakłady przemysłowe korzystające z ujęć własnych mogą nadal zaopatrywać się w wodę poza systemem wodociągu komunalnego.

§ 50. Odprowadzenie ścieków

1. Plan ustala rozwój istniejącego układu sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym i odprowadzanie ścieków sanitarnych na komunalną oczyszczalnię ścieków w Rybieniu Starym.
2. Jako najważniejsze w dalszym rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej plan ustala:
 - a) Oczyszczania ścieków zgodnie z wymaganiami standardów krajowych,
 - b) Uzyskanie możliwie największego zasięgu oddziaływania komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez:
 - * Rozbudowę istniejących kolektorów w północnej i zachodniej części miasta,
 - * Rozbudowę systemu kanalizacji w części miasta położonej na lewym brzegu rzeki Bug (Rybienko Leśne, Latoszek),
 - * Skanalizowanie terenów istniejącej zabudowy wszędzie tam, gdzie jest to uzasadnione stanem istniejącego zagospodarowania
 - * Przygotowanie nowych terenów dla budownictwa.
 - * Sukcesywną realizację lokalnych systemów sieciowych i przesyłanie ścieków do systemu centralnego z osiedli położonych poza zasięgiem zlewni istniejących kolektorów miejskich, w tym również z terenów gminy Wyszaków.
3. Wszystkie tereny zurbanizowane oraz tereny przeznaczone pod rozwój urbanizacji powinny zostać wyposażone w sieć kanalizacyjną, zapewniającą odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych.
4. Plan dopuszcza na terenach peryferyjnych rozwiązania indywidualne i lokalne, jednakże zawsze z pełnym oczyszczaniem ścieków na warunkach wynikających z rozporządzenia o jakości ścieków odprowadzanych do odbiorników.
5. Plan ustala że wykorzystanie lokalnych cieków wodnych i rzeki Bug ograniczać się będzie do:
 - * Odbioru ścieków z kanalizacji deszczowej,
 - * Celów krajobrazowo - rekreacyjnych,
 - * Melioracji szczegółowych w ograniczonym zakresie.
6. Plan ustala konieczność oczyszczania ścieków deszczowych przed ich zrzutem do odbiorników.

§ 51. Elektroenergetyka

1. Plan ustala że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla miasta Wyszkowa są istniejące stacje transformatorowo - rozdzielcze:
 - 1) 110/15 kV Wyszaków II usytuowana przy ul. Pułtuskiej
 - 2) 110/15 kV 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 lokalizowanie stacji transformatorowych napowietrznych 15/04 kV w liniach rozgraniczających ulic.
8. Plan dopuszcza realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe
9. Lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu
10. Plan ustala dla tras przebiegu linii napowietrznych szerokości stref ochronnych:
 - 1) LN 15 kV - o szerokości 12m (po 6m od osi na stronę).
 - 2) LN 110 kV - o szerokości 40m (po 20m od osi na stronę).

11. W strefach plan ustala zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych funkcji chronionych

1) Teren, objęty granicami strefy może być zagospodarowany jako powierzchnia biologicznie czynna lub rolniczo.

12. W strefach plan dopuszcza lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego.

§ 52. Zaopatrzenie w ciepło

1. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z scentralizowanego systemu wody grzewczej. Źródłem ciepła dla tej sieci będzie istniejąca Centralna Ciepłownia Miejska usytuowana przy ulicy Leśnej. Ciepłownia posiada techniczne i terenowe warunki do rozbudowy.

2. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi:

- a) gazem przewodowym
- b) gazem płynnym
- c) olejem opałowym o niskiej zawartości siarki,
- d) bądź energią elektryczną.

§ 53. Zaopatrzenie w gaz

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° usytuowanej przy ul. Pułtuskiej
- 2) SRP II° usytuowanej przy ul. Pułtuskiej i torach PKP.

2. Plan ustala budowę sieci prowadzoną w 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 Ministra Przemysłu i Handlu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

4. Na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, linia parkanów powinna przebiegać minimum 0,5 m 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 Ministra Przemysłu i Handlu, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 54. Telekomunikacja

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 D - Ustalenia szczegółowe dla dróg

Rozdział V

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 187. 1. Plan ustala dla terenów pasów ulicznych oznaczonych w planie symbolami KE, KG, KZ, KL, KD dla poszczególnych klas ulic, o których mowa w § 47 w liniach rozgraniczających:

2) Dla ulic zbiorczych

4) Dla komunikacji kolejowej

- a) 71 KK - trasa kolejowa Legionowo - Ostrołęka - Tłuszcz,
 - b) 72KK - bocznicą kolejową.
2. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.
3. Szerokości pasów uliczno drogowych w liniach rozgraniczających mogą być zmniejszone w obrębie terenów zabudowanych, jeżeli:
- a) Uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania.
 - b) Istnieje możliwość spełnienia wymogów, o których mowa w ust. 4 oraz realizacji wszystkich planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników dla pieszych i odwodnienia dróg.
 - c) Możliwość odstępstw od szerokości pasów uliczno drogowych wymaga zgody wydziału komunikacji.
4. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach nie zainwestowanych:
- a) KE - 25m od projektowanej linii rozgraniczającej
 - b) KG- 20m od projektowanej linii rozgraniczającej
 - c) KZ- 10m od projektowanej linii rozgraniczającej
 - d) KL, KD- 5m od projektowanej linii rozgraniczającej
6. Linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach zainwestowanych powinny być ustalone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
7. 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 12,0m
 - 2) Dla dróg dojazdowych "D" szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 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 zarządcy drogi.
8. Dla określenia szczegółowych linii rozgraniczających dróg układu podstawowego wymagane są opracowania koncepcji technicznych lub opracowań o problematyce uproszczonej w skali umożliwiającej ich określenie.

Z up. BURMISTRZA
Naczelnik Wydziału Zagospodarowania
Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami
Iwona Agnieszka Kostrzewa

Zwolniony / wyłaczony / z opłaty skarbowej na podstawie
Odr. 7 ust 3

2/ zaktualizowano ...
ostatni ...

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

INSPEKTOR
ds. Gospodarki Przestrzennej
Anna Staniszevska