



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 2 października 2017 r.

Poz. 8457

### UCHWAŁA NR XLII/413/17 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE

z dnia 10 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkowie - etap II.**

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

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkowie - etap II.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkowa, według granic określonych w załącznikach graficznych do uchwały Nr XLVII/482/14 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkowie, uchwały Nr LII/539/14 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVII/482/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkowie, uchwały Nr VII/51/15 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVII/482/14 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkowie oraz uchwały Nr VII/52/15 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkowie, oraz naniesionych na rysunku planu i wyznaczonych przez geodezyjne granice działek nr: 2601/3, 2601/35, 2601/38, 2601/39, 6160, 3000/6, 3000/7, 3000/48, 3000/57, 3000/58, 3000/59, 3000/60, 3000/61, 3000/62, 3000/63, 3000/64, 3000/65, 3000/66, 3000/67, 3000/68, 3000/69, 3000/72, 3000/75, 3000/76.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,034 ha, złożony z trzech części:

- 1) części 1 - obejmującej działki nr: 3000/6, 3000/7, 3000/48, 3000/57, 3000/58, 3000/59, 3000/60, 3000/61, 3000/62, 3000/63, 3000/64, 3000/65, 3000/66, 3000/67, 3000/68, 3000/69, 3000/72, 3000/76, 3000/75;
- 2) części 2 - obejmującej działkę nr 6160;
- 3) części 3 - obejmującej działki nr: 2601/3, 2601/35, 2601/38, 2601/39.

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

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie niebędące ustaleniami planu, obejmujące rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 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) **linii zabudowy - obowiązującej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 6) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 i 3 uchwały;
- 7) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie - etap II;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 12) **reklamie podświetlanej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki podświetleniu własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 13) **reklamie świetlnej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 15) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - dróg publicznych (oznaczone symbolem KDD) i zieleni urządzonej (oznaczone symbolem ZP) - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;

- 16) **teren** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 17) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkowie - etap II, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 18) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

## **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) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej;
- 3) oznaczone symbolem **US** - tereny przeznaczone dla potrzeb usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 4) oznaczone symbolem **U/KKS** - tereny przeznaczone dla usług i potrzeb komunikacji kolejowej, samochodowej;
- 5) oznaczone symbolem **U/KS** - tereny przeznaczone dla usług i potrzeb komunikacji samochodowej;
- 6) oznaczone symbolem **U/ZP** - tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem usług;
- 7) oznaczone symbolem **ZP** - tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną;
- 8) tereny komunikacyjne, które tworzą oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

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

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
  - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
    - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zmiany sposobu użytkowania,
    - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy winna przylegać do tej linii na, co najmniej 70% swojej długości,
  - e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;

- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego;
- 5) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam**:

- 1) w granicach terenów U, U/KKS, U/KS i U/ZP - dopuszcza się stosowanie reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej a także stosowanie nośników reklamowych;
- 2) w granicach terenów MN - dopuszcza się wyłącznie stosowanie szyldów i szyldów reklamowych;
- 3) w granicach terenów niewymienionych w pkt 1 i 2 - dopuszcza się wyłącznie stosowanie tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) zakazuje się stosowania reklam o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 3 m<sup>2</sup> łącznie, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jako reklamy jednostronne;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam:
  - a) na balustradach balkonów i tarasów,
  - b) na ażurowych częściach ogrodzeń,
  - c) w sposób zasłaniający okna,
  - d) na drzewach, słupach, latarniach oraz rozwieszonych między tymi elementami,
  - e) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 6) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach lub ogrodzeniach z zachowaniem minimalnych odległości od innych elementów zagospodarowania, tj.:
  - a) co najmniej 10 m od innych reklam oraz znaków drogowych,
  - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
  - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 7) dopuszcza się umieszczanie reklam na ścianie budynku, pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
- 8) dopuszcza się, aby szyldy i szyldy reklamowe były umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy wejściach do budynków tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 0,5 m; powierzchnia szyldów, szyldów reklamowych i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku), nie może być większa niż 1,0 m<sup>2</sup>, przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m.

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

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych **Natura 2000** (Dolina Dolnego Bugu - PLB 140001, Ostoja Nadbużańska - PLH 140011) - wyodrębnionych granicami na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych obszarów przepisach odrębnych;
- 2) wymóg ochrony zabytkowych drzew tworzących aleję - oznaczoną na rysunku planu - położoną w otoczeniu zespołu pałacowo-parkowego;

- 3) wymóg ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 4) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;
- 5) zakaz wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie stabilności skarpy doliny Bugu;
- 6) wymóg zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 25 ust. 3 pkt 2 lit. c- do gruntu;
- 9) obowiązek usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 10) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 11) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie:
  - a) inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizowanych w obrębie terenów U - zgodnie z ustaleniami § 17 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
  - a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) 200 metrowego otoczenia zespołu pałacowo-parkowego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A - 378;
- 2) murowanego budynku stajni z lat 30-tych XX wieku, znajdującego się przy ul. 3-go Maja, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1302;
- 3) zabytkowej alei drzew położonej w otoczeniu zespołu pałacowo-parkowego, z dopuszczeniem jej rewaloryzacji i uzupełnienia drzewostanu.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny przestrzeni publicznej** - tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP.

2. W ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznej - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi publicznej lub terenu zieleni urządzonej jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
  - a) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym:
    - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
    - stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,

- b) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
- c) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

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

**§ 8. 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:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom;
- 2) dla handlu i usług - 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla hurtowni - 5 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) dla targowisk - 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni targowej;
- 6) dla restauracji i kawiarni - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 7) dla obiektów sportowych - 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 8) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; pozostałych - 2 miejsc postojowych na 1 gabinet;
- 9) dla klubów i domów kultury - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 10) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
- 11) dla banków - 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3, 8 i 11 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych.

**§ 9.** W granicach - oznaczonych na rysunku planu - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zabudowy, który nie obejmuje możliwości budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej - z zachowaniem przepisów prawa wodnego.

**§ 10. 1.** W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

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

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

**§ 11. 1.** Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu obiekty budowlane zlokalizowane w - oznaczonych na rysunku planu - granicach skarpy doliny Bugu oraz jej strefy ochronnej, poza zasięgiem obszarów wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane.

2. W obszarze skarpy doliny Bugu oraz jej strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń innych niż żywopłoty. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się stosowanie wzdłuż bocznych i tylnych granic działek ogrodzeń w formie płotów drewnianych bez podmurówki, a wzdłuż frontowych granic działek ogrodzeń zgodnych z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów 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, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 30 stopni do 150 stopni.

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

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

**§ 14. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:**

- 1) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w §25
- 2) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w §24 i §25 oraz wymogami przepisów odrębnych.

**§ 15. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.**

**Rozdział 3.****Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 16. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. W granicach terenów MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo gospodarczo - garażowego albo garażu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
  - a) w obrębie terenu 1.MN - o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,15$ ,
  - b) w obrębie terenów 2.MN, 3.MN i 4.MN - o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenu 1.MN - 80%,
  - b) w obrębie terenów 2.MN, 3.MN i 4.MN - 20%.

4. Dla terenów MN ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

## 2) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m;
- b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 5 m;

## 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia dachów nie mniej niż 30 stopni i nie więcej niż 40 stopni;

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

## 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze czerwieni;

## 6) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,5 m.

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

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

## 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;

## 2) obowiązek zachowania:

## a) minimalnej szerokości frontu działki:

- dla terenu **1.MN** - 100 m,
- dla terenów **2.MN**, **3.MN** i **4.MN** - 18 m;

## b) minimalnej powierzchni działki:

- dla terenu **1.MN** - 5 000 m<sup>2</sup>,
- dla terenów **2.MN**, **3.MN** i **4.MN** - 1000 m<sup>2</sup>.

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

## 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;

## 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla terenu **1.MN** - 5 000 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów **2.MN**, **3.MN** i **4.MN** - 1000 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U**, **2.U**, **3.U** i **4.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług.

2. W granicach terenów **U** - z zastrzeżeniem ustaleń § 5 pkt 11 lit. b:

## 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) w obrębie terenu **1.U** dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowych związanych z przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takimi jak stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu.

3. Dla terenu **3.U** w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują przepisy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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



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

5. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,5 m.

6. W obrębie terenów **3.U** i **4.U** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;
- 2) obowiązek zachowania:

a) minimalnej szerokości frontu działki:

- dla terenu **1.U** - 20 m,
- dla terenu **2.U** - 12 m,
- dla terenów **3.U** i **4.U** - 8 m;

b) minimalnej powierzchni działki:

- dla terenu **1.U** - 1 000 m<sup>2</sup>,
- dla terenu **2.U** - 350 m<sup>2</sup>,
- dla terenu **3.U** - 120 m<sup>2</sup>,
- dla terenu **4.U** - 150 m<sup>2</sup>;

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla terenu **1.U** - 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu **2.U** - 350 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu **3.U** - 120 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu **4.U** - 150 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 50 % udziału powierzchni biologicznie czynnej;

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

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;
- 2) obowiązek zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki - 15 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług nieuciążliwych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla potrzeb komunikacji kolejowej i samochodowej.

2. W granicach terenu dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynku dworcowo-usługowego;
- 2) lokalizację parkingu;
- 3) lokalizację obiektów radiokomunikacyjnych.

3. Dla terenu **U/KKS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

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

4. Dla terenu **U/KKS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m, przy czym dla obiektów radiokomunikacyjnych dopuszcza się wysokość 50 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;
- 2) obowiązek zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki - 40 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki - 1300 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/KS** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług nieuciążliwych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla potrzeb komunikacji samochodowej.

2. W granicach terenu dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynku dworcowo-usługowego;
- 2) lokalizację parkingu.

3. Dla terenu **U/KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

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

4. Dla terenu **U/KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;
- 2) obowiązek zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki - 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/ZP** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu **U/ZP** dopuszcza się lokalizację budynków usługowych.

3. Dla terenu **U/ZP**, w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują przepisy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

4. Dla terenu **U/ZP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 50%.

5. Dla terenu **U/ZP** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 10 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nieprzekraczającej 0,5 m, przy czym dla boisk sportowych i kortów tenisowych dopuszcza się wyższe ogrodzenia z siatki metalowej.

6. Dla terenu **U/ZP** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;
- 2) obowiązek zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki - 75 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki - 2 000 m<sup>2</sup>.

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

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

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 70 % udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5 m;
- 4) zakaz usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych;
- 5) nakaz wprowadzenia zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, przy czym podłoże stanowisk postojowych powinno być wykonane z ażurowych elementów, umożliwiających rozwijanie zieleni trawiastej;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, zastrzeżeniem ustaleń pkt 2.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §12;
- 2) obowiązek zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki - 40 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki - 2400 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 23. 1.** Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) dla części nr 1 - droga wojewódzka nr 618 (ul. Pułtуска i ul. Sowińskiego);
- 2) dla części nr 2 - droga powiatowa nr 4403W (ul. 1 Armii Wojska Polskiego);

3) dla części nr 3 - droga krajowa nr 62 (ul. Serocka i ul. Kościuszki).

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

§ 24. 1. Teren **1.KDW** przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi wewnętrznej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu drogi wewnętrznej **1.KDW** obowiązuje zachowanie w liniach rozgraniczających szerokości od 6 m do 13 m, z lokalnym poszerzeniem do 16 m - zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

3. W obszarze objętym planem ustala się:

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

- a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
- b) minimalne parametry sieci wodociągowej - DN 100,
- c) obowiązek - 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) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
- b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej - DN 100,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
- d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- f) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;
- g) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej - DN 100;

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

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) minimalne parametry sieci gazowniczej - DN 32,
- c) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- d) wymóg zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,

- e) wymóg rezerwowania tras dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz niepublicznych zapewniających dostęp do dróg publicznych terenom z zabudową mieszkaniową,
  - f) wymóg - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, przy czym gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - g) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
  - b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32,
  - c) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 10;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 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) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,4 kV,
  - c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych,
  - e) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
  - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5. Ustalenia końcowe**

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

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

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

- 1) Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r.;

- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie zatwierdzonego uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31 marca 2011 r.;
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla kwartału ulic: 11 - go Listopada, Pułtuskiej, Wspólnej, Dworcowej, I Armii Wojska Polskiego i Prostej zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/353/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 13 czerwca 2013 r.;

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkania.

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

Przewodnicząca Rady

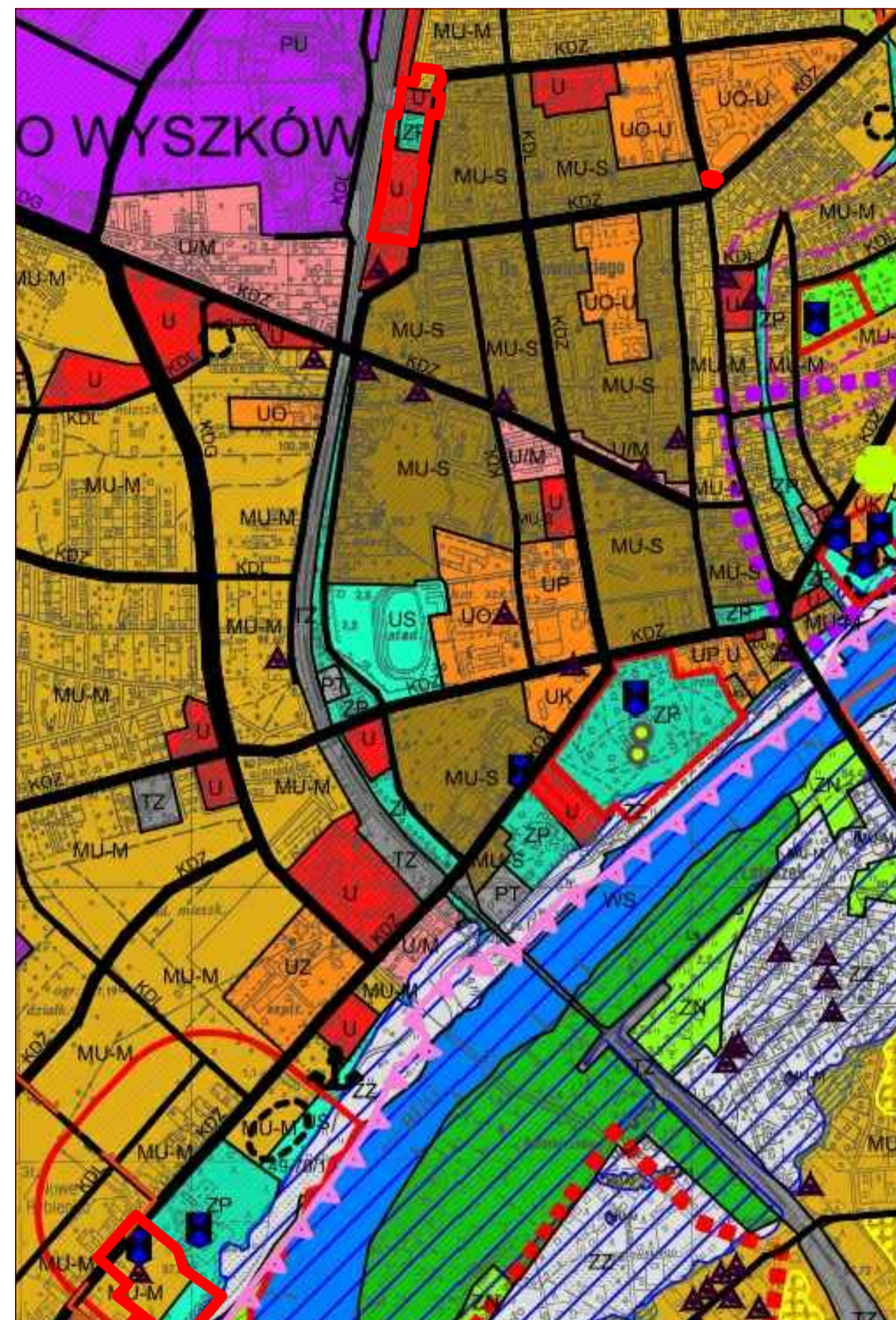
**Elżbieta Piórkowska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA WYBRANYCH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W WYSZKOWIE-ETAP II

**SKALA 1:1000**

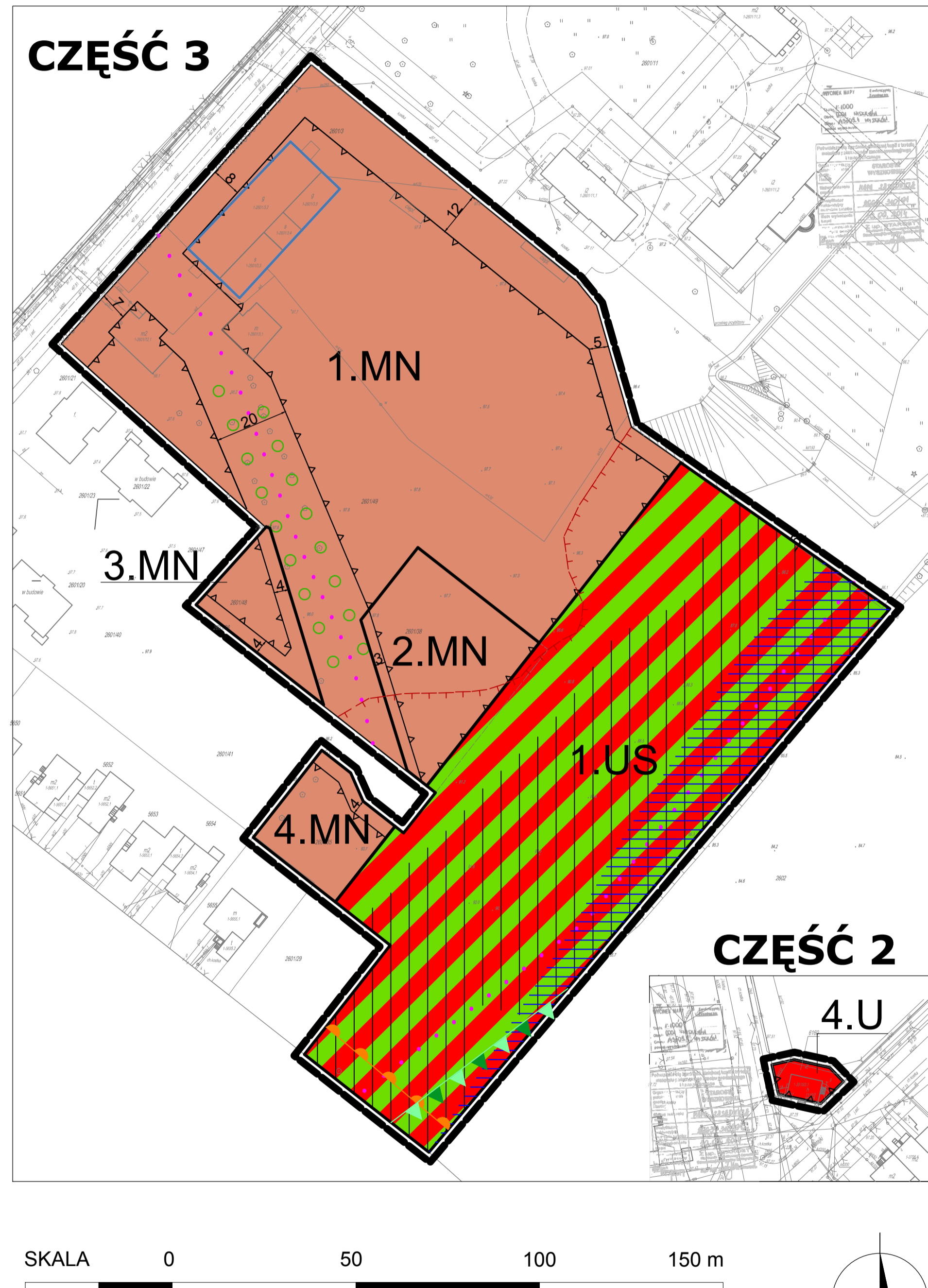
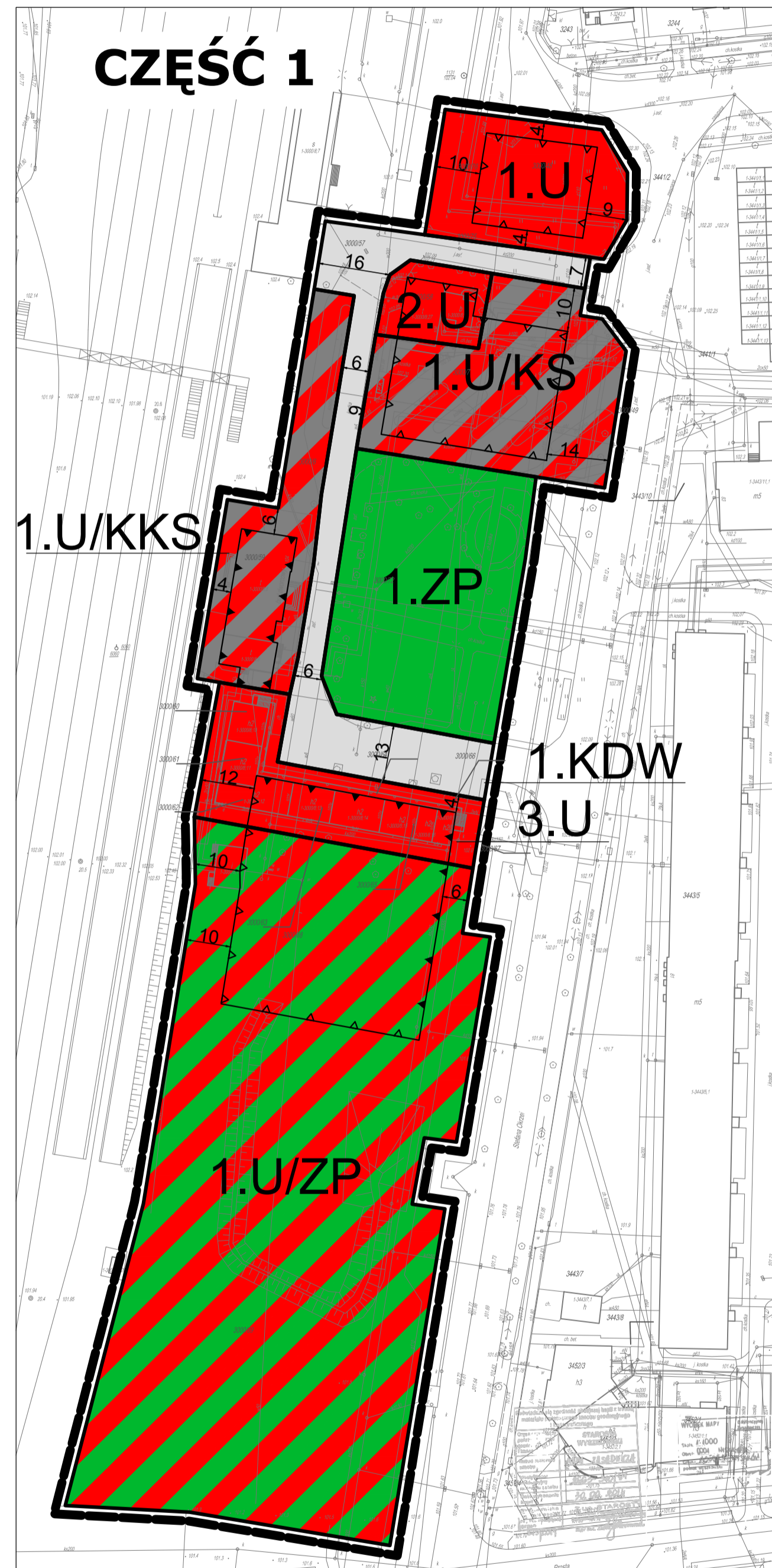
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/413/17  
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE  
Z DNIA 10 SIERPNI 2017 r.

OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW  
SKALA 1:10 000

Przeznaczenie terenu	Symbol	Opis
tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej	U	tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej
tereny przeznaczone dla potrzeb usług sportu, rekreacji i turystyki	US	tereny przeznaczone dla potrzeb usług sportu, rekreacji i turystyki
tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i potrzeb komunikacji kolejowej, samochodowej	UKKS	tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i potrzeb komunikacji kolejowej, samochodowej
tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i potrzeb komunikacji samochodowej	UKS	tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i potrzeb komunikacji samochodowej
tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną z dopuszczeniem usług	U/ZP	tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną z dopuszczeniem usług
tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną	ZP	tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną
tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne	KDW	tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne
ustalone planem linie zabudowy nieprzekraczalne	—	ustalone planem linie zabudowy nieprzekraczalne
ustalone planem linie zabudowy obowiązujące	—	ustalone planem linie zabudowy obowiązujące
aleja drzew przeznaczona do zachowania	○	aleja drzew przeznaczona do zachowania
budynek ujęty w rejestrze zabytków	□	budynek ujęty w rejestrze zabytków
granicę otoczenia zespołu pałacowo-parkowego wpisana do rejestru zabytków	—	granicę otoczenia zespołu pałacowo-parkowego wpisana do rejestru zabytków
granicę specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) - Ostoja Nadbużańska PLB 140011 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)	—	granicę specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) - Ostoja Nadbużańska PLB 140011 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)
granicę obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) - Dolina Dolnego Bugu PLB 140001 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)	—	granicę obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) - Dolina Dolnego Bugu PLB 140001 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)
tereny szczególnego zagrożenia powodzią - zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%	—	tereny szczególnego zagrożenia powodzią - zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%
zasięg terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi	—	zasięg terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi
granicę skarpy doliny Bugu (krawędź górna)	—	granicę skarpy doliny Bugu (krawędź górna)
orientacyjny przebieg publicznych ciągów pieszych	—	orientacyjny przebieg publicznych ciągów pieszych



- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U Tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej
- US Tereny przeznaczone dla potrzeb usług sportu, rekreacji i turystyki
- UKKS Tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i potrzeb komunikacji kolejowej, samochodowej
- UKS Tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i potrzeb komunikacji samochodowej
- U/ZP Tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną z dopuszczeniem usług
- ZP Tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną
- KDW Tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne
- Ustalone planem linie zabudowy nieprzekraczalne
- Ustalone planem linie zabudowy obowiązujące
- Aleja drzew przeznaczona do zachowania
- Budynek ujęty w rejestrze zabytków
- Granicę otoczenia zespołu pałacowo-parkowego wpisana do rejestru zabytków
- Granicę specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) - Ostoja Nadbużańska PLB 140011 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)
- Granicę obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) - Dolina Dolnego Bugu PLB 140001 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)
- Tereny szczególnego zagrożenia powodzią - zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%
- Zasięg terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi
- Granicę skarpy doliny Bugu (krawędź górna)
- Orientacyjny przebieg publicznych ciągów pieszych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA WYBRANYCH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W WYSZKOWIE - ETAP II		
Stan V:	RYSEK PLANU	Skala 1:1000
Autoryzacja:	główny projektant: mgr inż. Andrzej Władysław projektant planu: mgr inż. Sylwia Maczuga	
Wzrost data:	10.08.2017 r.	19.08.2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/413/17  
Rady Miejskiej w Wyszkanie  
z dnia 10 sierpnia 2017 r.

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

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

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

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

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

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

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

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 1328) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

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

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

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

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Piórkowska**