



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 02 maja 2022 r.

Poz. 5158

UCHWAŁA NR XLII/482/22 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE

z dnia 24 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr IX/94/19 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, zmienionej Uchwałą Nr XI/115/19 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2019 r. i Uchwałą Nr XXXVII/421/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. oraz Uchwałą Nr XXIII/263/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 10 września 2020 r., zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/422/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r.; stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r. Rada Miejska w Wyszkanie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) granice geodezyjne działek nr: 2606/1, 2606/2, 2622/2, 2605/17, 2605/18, 2731, 2732, 2727, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716/1, 2716/2, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 6166/1, 6166/2, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2605/5, 2605/6, 2605/7, 2605/8, 2605/9, 2605/10, 2605/11, 2605/12, 2605/13, 2605/14, 2605/15, 2605/16, 2605/2;
- 2) granice geodezyjne działek nr: 4831/9, 4832/4, 4833/2, 4834/1, 4834/2, 4835/2, 4836/2, 4837/2, 4847/4, 4847/6, 4847/7, 4848/2, 4848/3, 4838/5, 4838/1, 4838/4, 4839/10, 4839/6, 4839/5, 4840/5, 4849/1, 4850/6, 4850/3, 4850/4, 4851/6, 4851/4, 4851/3, 4852/5, 4852/2, 4852/3, 4853/3, 4853/2, 4853/5, 4844/2, 4854, 4845/5, 4845/7, 4845/3, 4846/4, 4855/3.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia części nadziemnych – gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych o maksymalnie 1,5 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych; jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu. Nieprzekraczalna linia zabudowy nieposiadająca zwymiarowania traktowana jest jako biegnąca po granicy działki bądź linii rozgraniczającej;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych itp.); jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu w przypadku przeznaczenia niezwiązanego z lokalizacją budynków;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni terenu w przypadku przeznaczenia niezwiązanego z lokalizacją budynków;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, w zakresie handlu (z wykluczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji, kultury, turystyki i sportu, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, biur, salonów sprzedaży, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości minimalnej 10,0 m, docelowej wysokości minimum 3,0 m tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - e) U – teren usług,
 - f) U/MN – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) U/MW – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - h) UZ/U – teren usług zdrowia z dopuszczeniem usług,
 - i) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - j) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) strefa lokalizacji dominanty wysokościowej;

8) zielen izolacyjna;

9) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN, MN/U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) MW, MW/U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) U/MW, U/MN – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) 1-1U – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) UZ/U – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 5) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP 221 Dolina kopalna Wyszaków, GZWP 215 Subniecka warszawska i GZWP 2151 Subniecka warszawska (część centralna), dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) tereny 2-1MW/U, 2-2MW/U, 2-1U/MW, 2-2U/MN położone są w strefie śródmiejskiej i śródmiejskiej zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,
 - d) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 15,0 m;

4) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc postojowych samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na dom, wliczając miejsca garażowe,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla obiektów handlowych – minimum 10 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni sprzedaży,
- dla hurtowni – minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży oraz min. 2,5 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni magazynowej,
- dla banków – 10 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni użytkowej,
- dla restauracji i kawiarni – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla przychodni zdrowia: rejonowych – minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników, pozostałych – minimum 2 miejsca postojowe na gabinet,
- dla szkół ponadpodstawowych – minimum 10 miejsc postojowych na 100 miejsc pracy,
- dla innych usług niewymienionych powyżej – minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej,

b) dopuszcza się obniżenie wskaźnika o 50% w przypadku wyznaczenia miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej,

c) dopuszcza się lokalizację i zbilansowanie miejsc postojowych na działkach bezpośrednio przylegających do terenu, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

d) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dla zabudowy istniejącej, jeśli wymagają tego przepisy odrębne dopuszcza się wykonanie zjazdów na terenach bezpośrednio przyległych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w terenach 1-1MN oraz 1-1MN/U strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje ograniczenie w sytuowaniu budynków, budowli oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne klasy dojazdowej i zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDZ;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne, powiatowe i krajowe, które przylegają do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenie drogi urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) w terenie 1-1UZ/U dopuszcza się realizację własnych ujęć wody;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MW/U, MN, MN/U, U, U/MN, U/MW, UZ/U, KDZ, KDD.

§ 14. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDD.

§ 15. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni, szarości i grafitu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu 1-1MN/U z drogi oznaczonej symbolem 1-1KDD;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-1MN, 1-2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
 - e) wysokość zabudowy: do 8,0 m – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 9,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów 1-1MN, 1-2MN z drogi oznaczonej symbolem 1-1KDD;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 15,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi oznaczonej na rysunku symbolem 1-1KDZ i z drogi przylegającej do obszaru objętego planem;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1UZ/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia i opieki społecznej z lokalizacją lądowiska dla śmigłowców ratownictwa medycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 16,0 m – do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi oznaczonej na rysunku symbolem 1-1KDZ i z drogi przylegającej do obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-1U/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 6,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 18,0 m – do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg przylegających do obszaru objętego planem z wyłączeniem drogi krajowej nr 62;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-2U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 15,0 m – do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2-1MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w kondygnacjach przyziemnych budynków;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- e) wysokość zabudowy: do 18,0 m – do 5 kondygnacji nadziemnych,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z dróg przylegających do obszaru objętego planem, z wyłączeniem drogi krajowej nr 62 oraz drogi wojewódzkiej nr 618;

8) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-2MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w kondygnacjach przyziemnych budynków;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 5,5,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- e) wysokość zabudowy: do 18,0 m – do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. f i g,
- f) dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej w strefie oznaczonej na rysunku planu,
- g) wysokość dominanty: do 21,0 m – do 6 kondygnacji nadziemnych,
- h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg przylegających do obszaru objętego planem.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

- 2) sposób zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających od 30,0 m do 36,0 m, z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 15,0 m, z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 28. W granicach planu tracą moc ustalenia:

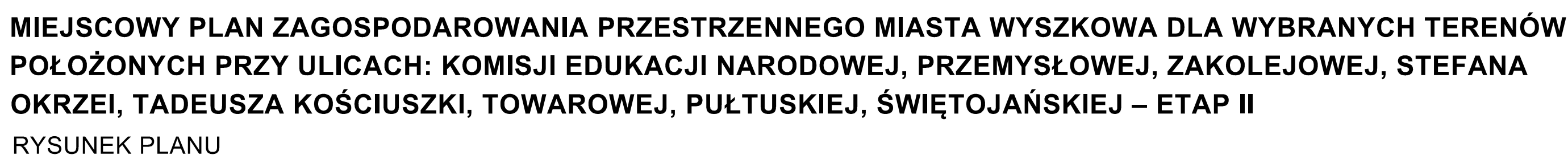
- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r. w sprawie zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/483/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuskiej, Wąskiej, Tadeusza Kościuszki oraz terenu położonego pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkania.

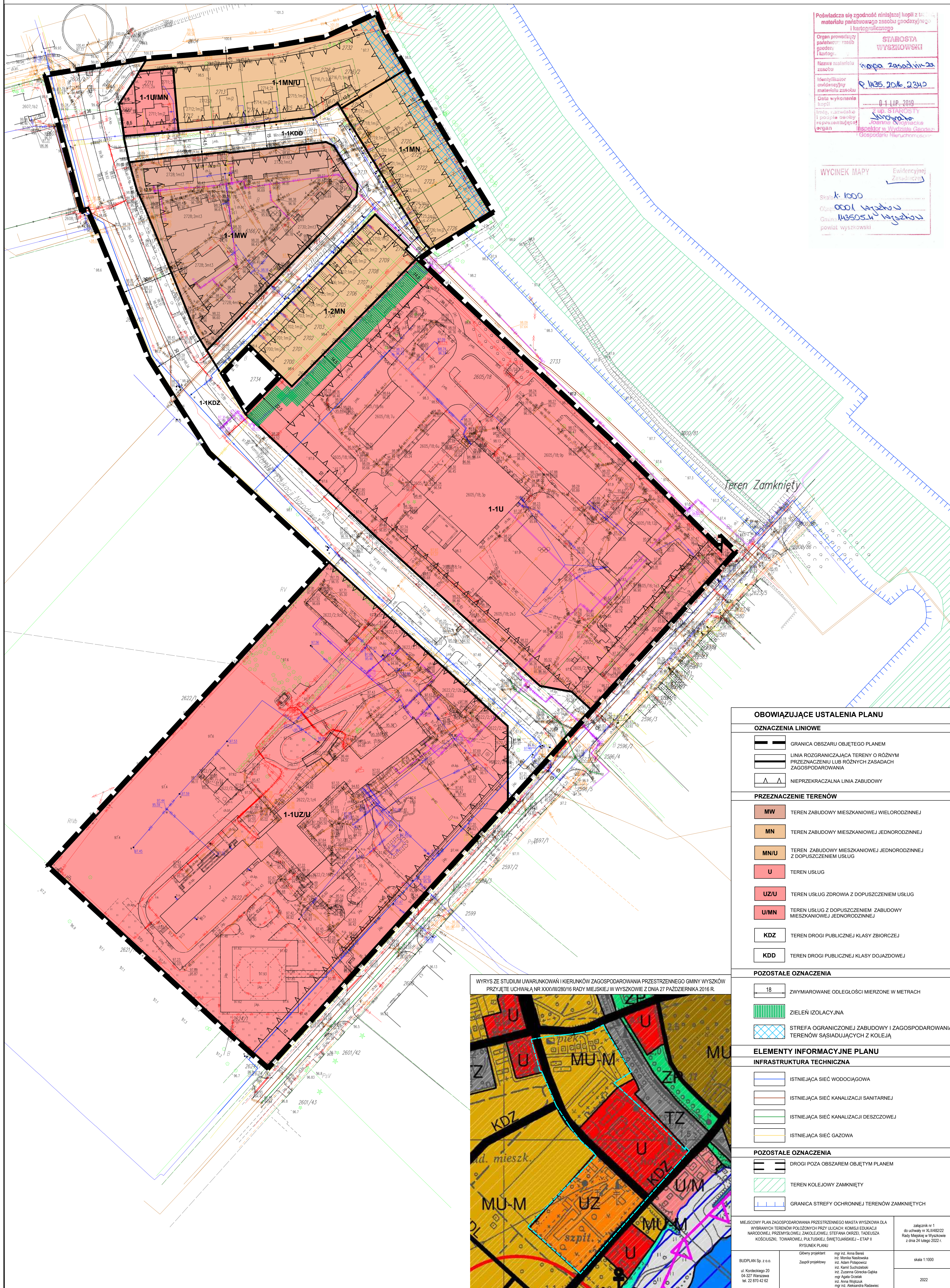
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska



A horizontal scale bar with a black and white alternating pattern. The number '10' is at the left end and '100' is at the right end, with an 'm' for meters at the far right.



Powładowa się zgodność niniejszej kopii z tym materiałem państwowym w zasobie godozyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geograficzny i kartograficzny	STARSOSTA WYŻEJKOWSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa Zasadowa 22
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P 1355.2016.2340
Data wykonania kopii	0-1 LIP. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STARSOSTY Wojciecha Joanna Wojciecha Inspektor w Wydziale Geografii

WYCINEK MAPY

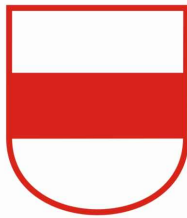
Skala: 1:1000

Obiekt: 0001 Wyszehów

Gmina: 143505 W Wyszehów

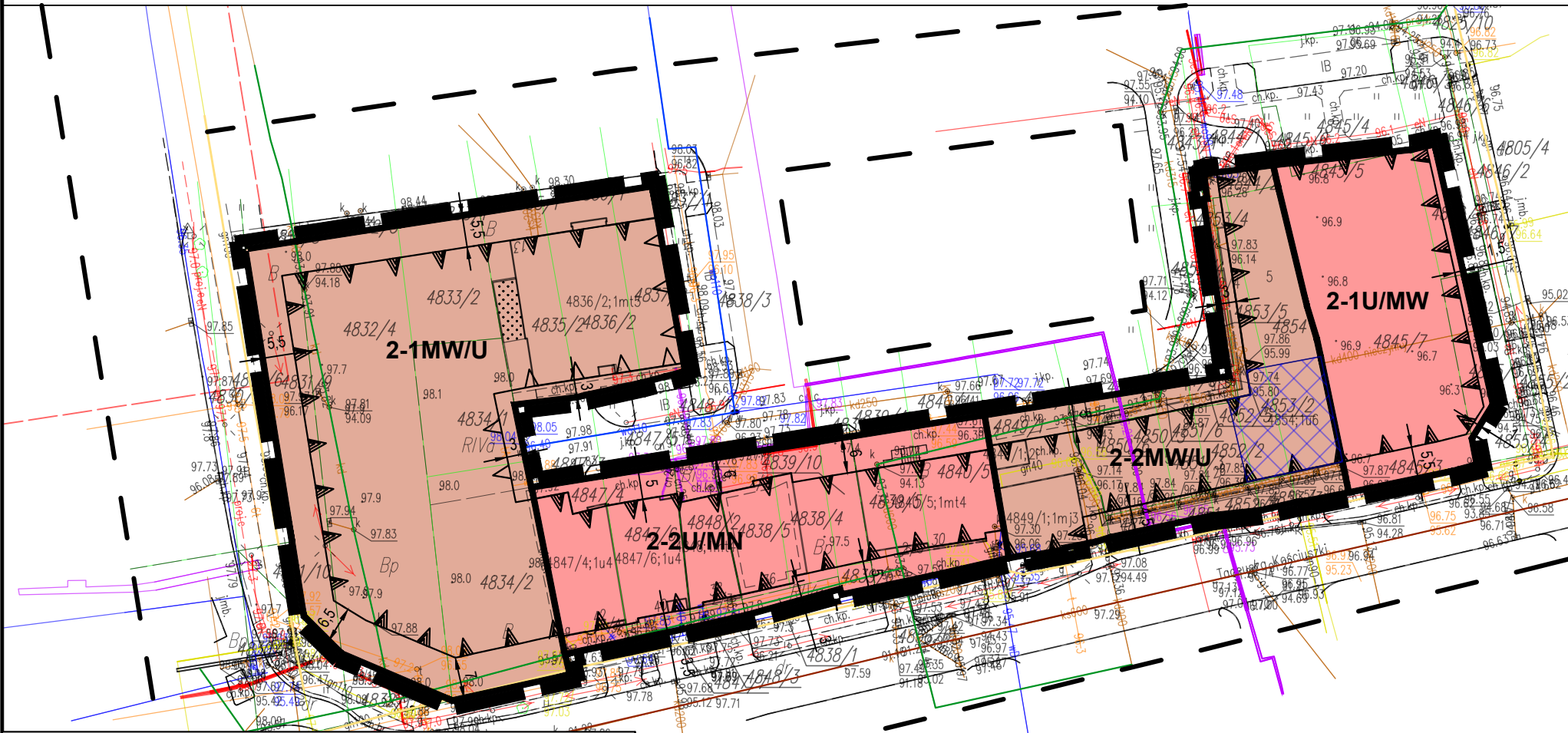
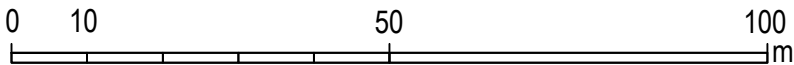
powiat wyszkowski

Ewidencyjnej
Zasadniczej

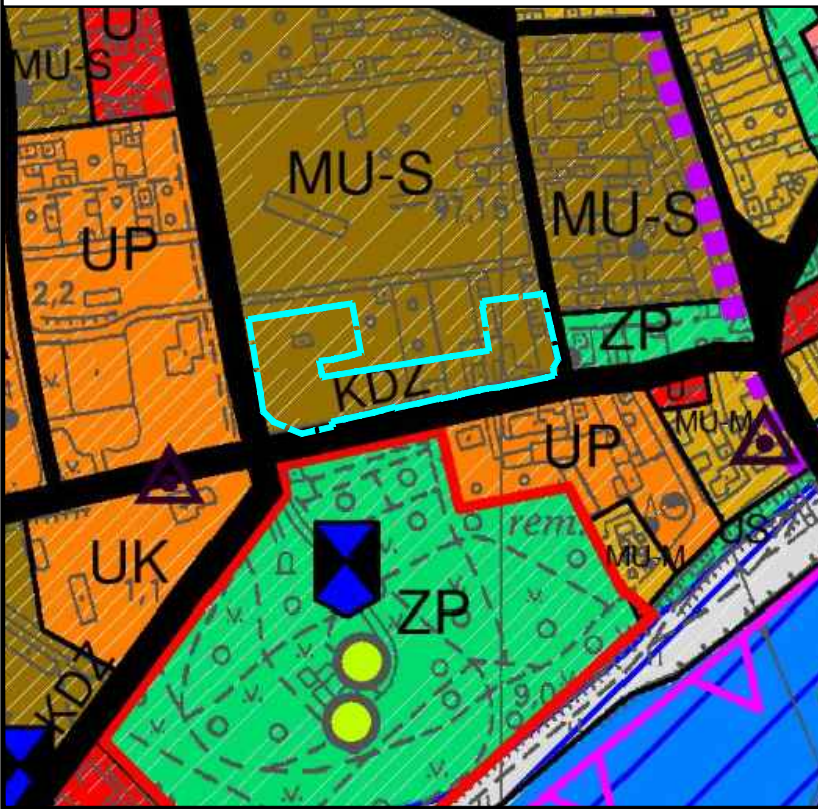


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA WYBRANYCH TERENÓW
POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ, PRZEMYSŁOWEJ, ZAKOLEJOWEJ, STEFANA
OKRZEI, TADEUSZA KOŚCIUSZKI, TOWAROWEJ, PUŁTUSKIEJ, ŚWIĘTOJAŃSKIEJ – ETAP II**
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSZKÓW
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XXXVIII/280/16 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2016 R.



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego

Organ prowadzący państwową osobę geodezyjną i kartograficzną	STAROSTA WYSZKOWSKI
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 1435.2016.2340
Data wykonania kopii	01 LIP. 2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Janina Wojnicka

Inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

WYCINEK MAPY Ewidencyjnej Zasadniczej

Skala 1:1000

Obręb 0001 Wyszów

Gmina 143505 Wyszów

powiat wyszkowski

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U/MW** TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U/MN** TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- 18 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
- STREFA LOKALIZACJI DOMINANTY WYSOKOŚCIOWEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA
- ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA
WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ,
PRZEMYSŁOWEJ, ZAKOLEJOWEJ, STEFANA OKRZEI, TADEUSZA KOŚCIUSZKI,
TOWAROWEJ, PUŁTUSKIEJ, ŚWIĘTOJAŃSKIEJ – ETAP II
RYSUNEK PLANU

załącznik nr 2
do uchwały nr XLII/482/22
Rady Miejskiej w Wyszowie
z dnia 24 lutego 2022 r.

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 42 62

Główny projektant mgr inż. Anna Beres
inż. Monika Nasilowska
inż. Adam Potapowicz
inż. Kamil Suchożębski
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
mgr Agata Grzelak
inż. Anna Wojtczuk
mgr inż. Aleksandra Radawiec

skala 1:1000

2022

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/482/22

Rady Miejskiej w Wyszkanie

z dnia 24 lutego 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji
Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 lutego 2020 r. do 10 lipca 2020 r., uwagi można było wносить do dnia 27 lipca 2020 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), do Burmistrza Wyszkanie wpłynęły 3 uwagi.

Uchwałą Nr XXIII/263/20 z dnia 10 września 2020 r. Rada Miejska w Wyszkanie wprowadziła podział miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2020 r. do 23 czerwca 2021 r., uwagi można było wносить do dnia 8 lipca 2021 r. Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), do Burmistrza Wyszkanie wpłynęło 5 uwag. Uchwałą Nr XXXVII/421/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. oraz uchwałą Nr XXXVII/422/21 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2021 r. zmieniono granice opracowania, odstąpiono od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów, do których odnosiły się dwie uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2021 r. do 3 grudnia 2021 r., uwagi można było wносить do dnia 24 grudnia 2021 r. Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), do Burmistrza Wyszkanie wpłynęła 1 uwaga.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Wyszkuwce przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkuwa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II, nieuwzględnionych przez Burmistrza Wyszkuwa:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyszkuwie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
Wyłożenie do publicznego wglądu: od 14 października 2020 r. do 23 czerwca 2021 r.; termin składania uwag: do 8 lipca 2021 r.										
1.	07.07. 2021	***	Sprzeciw wobec podniesienia wysokości budownictwa wielorodzinno-usługowego na niezabudowanych działkach w rej. ul. Kościuszki, Wąskiej i Chopina	–	2-2MW/U 2-4MW/U 2-1U/MW	+	+		+	Uwaga w części nieuwzględniona Na niezabudowanych działkach utrzymano wysokość zabudowy maksymalnie do 18,0 m lub ją do tej wartości zwiększono (teren 2-4MW/U, w dotychczas obowiązującym planie miejscowym MWU7).
2.	08.07. 2021	***	1. Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenu 1-1U: W odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej zmiana z 20% na minimum 35%.	–	1-1U	+	+		+	Uwaga w części nieuwzględniona Na terenie 1-1U parametr powierzchni biologicznie czynnej został określony na poziomie 25%.
			2. Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenu 2-2U/MN: - Udział PBC minimum z 10% do 20%. - Proponowana wysokość zabudowy, określona parametrami: do 15,0 m - do 5 kondygnacji nadziemnych, na: do 12,0 m - do 4 kondygnacji nadziemnych.	–	2-2U/MN		+	+	Uwaga nieuwzględniona Parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został określony na poziomie 5%, projekt zakłada zwiększenie tego wskaźnika do minimum 10%. Wskazana w projekcie planu wysokość zabudowy do 15 m (5 kondygnacji) jest zgodna z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Obniżenie tego parametru skutkować będzie obniżeniem	

										wartości nieruchomości oraz roszczeniami finansowymi wobec gminy.
			3. Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenu 2-1U/MW: - Udział PBC minimum z 20% do 25%. - Proponowana wysokość zabudowy, określona parametrami: do 20,0 m - do 5 kondygnacji oraz dopuszczającej dominantę wysokości do 24,0 m - do 6 kondygnacji nadziemnych, na wysokość zabudowy: do 20,0 m - do 6 kondygnacji nadziemnych z wykluczeniem realizacji dominanty	–	2-1U/MW		+		+	Uwaga nieuwzględniona Parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodny z dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W zakresie wysokości budynku pozostawione zostaną zapisy dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
			4. Wnoszą o wprowadzenie zmian dla terenu 2-4MW/U: - Udział PBC minimum z 20% do 25%. - Proponowana wysokość zabudowy, określona parametrami: do 20,0 m - do 5 kondygnacji nadziemnych, na wysokość zabudowy: do 18,0 m - do 5 kondygnacji nadziemnych.	–	2-4MW/U	+	+		+(uwaga nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Burmistrza)	Uwaga w części nieuwzględniona Parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został określony na poziomie 5%, projekt zakłada zwiększenie tego wskaźnika do minimum 20%. Uwaga uwzględniona w zakresie wysokości zabudowy – zostanie określona do maksymalnie 18,0 m, jednakże dla możliwości wykształtowania spójnej elewacji od strony ul. Wąskiej liczba kondygnacji zostanie określona na maksymalnie 6 – zgodnie z zapisami obecnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu UMW4.
3.	08.07.2021	***	A: W terenie 2-4MW/U A.1. Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%	dz. ew. nr 4845/5, 4845/7, 4846/4, 4855/3, 4845/3 obr. Wyszaków	2-4MW/U 2-1U/MW		+		+	Uwaga nieuwzględniona Wskazana obecnie maksymalna powierzchnia zabudowy zakłada wykonanie na gruncie dojeżdż, dojazdów i zieleni.
			A.2 Zmniejszenie wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obiektów handlu - min. 10 miejsc postojowych na 1000 m ² pow. sprzedaży.				+		+	Uwaga nieuwzględniona Wskazane w projekcie wskaźniki parkingowe muszą spełniać warunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

			B: W terenie 2-1U/MW: B.1. Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%				+		+	Uwaga nieuwzględniona Wskazana obecnie maksymalna powierzchnia zabudowy zakłada wykonanie na gruncie dojeżdż, dojazdów i zieleni.
			B.2. Zwiększenie intensywności zabudowy do 7				+		+	Uwaga nieuwzględniona W związku z brakiem zwiększenia powierzchni zabudowy niezasadne jest zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy.
			B.3. Zwiększenie wysokości dominanty do 26m.				+		+	Uwaga nieuwzględniona Odnosnie wysokości zostaną zachowane zapisy dotyczących obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			B.4. Zwiększenie powierzchni dominanty do 40% powierzchni zabudowy				+		+	Uwaga nieuwzględniona Odnosnie wysokości zostaną zachowane zapisy dotyczących obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
			B.5. Zmniejszenie wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obiektów handlu - min. 10 miejsc postojowych na 1000 m ² pow. sprzedaży				+		+	Uwaga nieuwzględniona Wskazane w projekcie wskaźniki parkingowe muszą spełniać warunki określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Wyłożenie do publicznego wglądu: od 3 listopada 2021 r. do 3 grudnia 2021 r.; termin składania uwag: do 24 grudnia 2021 r.										
1.	29.11.2021	***	Wprowadzenie możliwości wybudowania dominanty wysokości zabudowy do 21,0 m - do 6 kondygnacji nadziemnych.	dz. ew. nr 4832/4, 4831/9, 4833/2, 4834/1 obr. Wyszaków	2-1MW/U		+		+	Uwaga nieuwzględniona Zostaje zachowany parametr wysokości, ustalony w obowiązującym dotychczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym poprawiono możliwości zagospodarowania terenu poprzez zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/482/22

Rady Miejskiej w Wyszkanie

z dnia 24 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gminy i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLII/482/22

Rady Miejskiej w Wyszkowie

z dnia 24 lutego 2022 r.

Zalacznik5.xml

Rada Miejska w Wyszkowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.