

UCHWAŁA NR XXV/313/20
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE

z dnia 3 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w nawiązaniu do uchwały Nr XVIII/198/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 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, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych utworzonych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr XVIII/198/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 stycznia 2020 r.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy jedno lub wielopłaciowe o maksymalnym kącie nachylenia płaci do 10°;
- 2) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej;

- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone w rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **strefie bezpieczeństwa wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia** – należy przez to rozumieć strefę wynikającą z przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz budownictwa;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie określa się, z powodu braku uwarunkowań:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej
- 6) przeznaczenie terenów;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi. Oznaczenia literowe określają przeznaczenie podstawowe terenów, zaś cyfrowe – numery terenów w ramach danego przeznaczenia podstawowego.

§ 6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru planu oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU i 2PU w zakresie ich przeznaczenia** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – dla zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym magazynowej składowej oraz baz transportowych, w ramach której mogą być realizowane również budynki zaplecza biurowego i socjalnego, budynki magazynowe, budynki związane z dozorem i ochroną, budynki i budowle towarzyszące – technologicznie związane z procesem produkcji, a także palce manewrowe i postojowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskazanym przebiegiem granicy strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 2) pomiędzy nieprzekraczalnymi linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu transportu kolejowego;
- 3) pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się realizację budynków związanych z dozorem i ochroną;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną o tym samym przeznaczeniu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, 3000 m², przy czym ograniczenie to nie dotyczy podziału wykonywanego:
 - a) w celu wydzielenia działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w celu wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości 10 m,
 - c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - e) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 7) ustala się następującą geometrię dachów oraz wykończenie i kolorystykę obiektów:
 - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 10° do 25°, oraz dachów płaskich, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów, lukarn oraz elementów służących doświetleniu wnętrza o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych,
 - c) w budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się ponadto stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°,
 - d) w wykończeniu połaci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – nie powodującej odbłyśków,

- e) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - f) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - g) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni i szarości,
 - h) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego lub naturalnego koloru materiału, z którego budynek jest wykonany,
 - i) w wykończeniu elewacji i dachów dopuszczenie stosowanie kolorystyki związanej z barwami firmy, jej znakiem graficznym lub logo na nie więcej niż 20% ich powierzchni;
- 8) ogranicza się długość elewacji nowo realizowanych budynków, poprzez jej podziały na odcinki o maksymalnej długości 100 m przy pomocy stosowanych:
- a) uskoków o minimalnej wielkości 1,5m, lub
 - b) zmiany rodzaju lub koloru materiałów wykończeniowych, lub
 - c) rytmu okien, lub
 - d) wyróżnionych wejść do obiektu.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz kontynuowania w terenie oznaczonym symbolem 2PU istniejących w dniu wejścia w życie planu, następujących przedsięwzięć:
 - a) stacji demontażu w rozumieniu art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 20 stycznia 2005 r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji;
 - b) instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych, z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, o całkowitej objętości wanień procesowych większej niż 30 m sześciennych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz:
 - a) lokalizowania:
 - zabudowy przemysłowej, lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha,
 - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż 4 ha,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych obiektów usługowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha,
 - urządzeń lub zespołu urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie mniejszej niż 10 m³ na godzinę,
 - urządzeń lub zespołu urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych z tej samej warstwy wodonośnej, o zdolności poboru nie mniejszej niż 1 m³ na godzinę, jeśli w odległości mniejszej niż 500 m znajdują się inne urządzenia lub ich zespół o zdolności poboru nie mniejszej niż 1 m³ na godzinę, z wyłączeniem zwykłego korzystania z wód,
 - b) lokalizowania w terenie oznaczonym symbolem 2PU:

- instalacji związanych z przetwarzaniem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, odpadów, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 41–47 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów,
 - punktów do zbierania, w tym przeładunku złomu, z wyłączeniem punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - punktów do zbierania, w tym przeładunku odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów z wyłączeniem odpadów obojętnych, oraz punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 15 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych, z wyłączeniem zmian tych instalacji polegających na wprowadzeniu do ciągu technologicznego kontenerowych urządzeń odzysku rozpuszczalników:
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 5) nakazuje się zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych.
 - 6) nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, w formie pasów nasadzeń zieleni wysokiej i zieleni niskiej, liściastej i iglastej o łącznej szerokości – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) nakazuje się zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej, w wielkości:
 - a) dla terenu 1PU – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu 2PU – 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) nakazuje się do ogrzewania oraz wytwarzania ciepłej wody użytkowej stosowanie paliw i technologii spełniających standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii elektrycznej na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków – 18 m,
 - b) maksymalną wysokość budowli związanych z produkcją oraz infrastrukturą techniczną – 25 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż:
 - a) 70% dla terenu 1PU,

- b) 80% dla terenu 2PU, przy czym dla działek budowlanych zabudowanych w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego wskaźnika z zakazem jego przekraczania;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,1;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 2,5.

5. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) dla istniejących napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 12 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia, ograniczenia zawarte w punkcie 2 przestają obowiązywać, zaś w przypadku jej skablowania, ograniczenia zawarte w punkcie 2, obowiązują w odległości do 1 m od osi skrajnego kabla bez konieczności zmiany planu.
- 4) wskazuje się że obszar planu od północy graniczy z obszarem kolejowym, w sąsiedztwie którego:
 - a) w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych, w tym z zakresu transportu kolejowego,
 - b) pokazana na rysunku planu granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na sąsiadujący z obszarem planu obszar kolejowy oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie obiektów i obszarów podlegających **ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 221 Dolina Kopalna Wyszków; obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziałów**:

- 1) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
 - a) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - b) granice działek muszą być prostopadłe lub równoległe do pasów drogowych pozostających poza granicami planu, ulic: Leśnej i Przemysłowej, z dopuszczalnym odchyleniem do 40 stopni,
 - c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - d) szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 30 m;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) stanowiących wewnętrzne ciągi komunikacyjne, które muszą mieć połączenie z drogami publicznymi oraz minimalną szerokość 10 m;
 - b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału dokonuje się uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - e) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających.

8. W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów w media poprzez istniejący i rozbudowywany system uzbrojenia realizowany w terenach dróg publicznych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się jego rozbudowę poza terenami dróg na zasadach określonych w niniejszym planie oraz przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) wodociąg miejski jako podstawowe źródło zaopatrzenia terenów w wodę, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną jej rozbudowę stosownie do potrzeb lokalnych, za pośrednictwem przyłączy o minimalnej średnicy 32 mm,
 - b) dopuszcza się uzupełnianie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ze źródeł indywidualnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **odprowadzenie ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym, przykanalikami o minimalnej średnicy 200 mm,
 - b) zakazuje się stosowania rozwiązań indywidualnych, w tym odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, za pośrednictwem przykanalików o minimalnej średnicy 300 mm,
 - b) obowiązek oczyszczenia wód opadowych ze szczelnych powierzchni parkingów, placów manewrowych oraz otwartych miejsc składowania materiałów i wyrobów przed odprowadzeniem ich do odbiornika, w zakresie określonym w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno– kablową niskiego i średniego napięcia,
 - b) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych wyłącznie w formie naziemnej wewnętrznej lub wolno stojącej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących linii napowietrznych oraz stacji transformatorowych oraz ich remont i przebudowę z godnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa energetycznego, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowniczej o średnicach minimalnych 32 mm na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 8) W zakresie **zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej** ustala się:

- a) jako podstawowe źródło ciepła do celów grzewczych oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej istniejącą i rozbudowywaną wskazuje się istniejącą i rozbudowywaną miejską sieć ciepłowniczą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- c) dopuszcza się stosowanie do tych celów odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

9) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się:

- a) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
- b) zachowanie, przebudowę i rozbudowę kablowych systemów teletechnicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;

10) w zakresie **gospodarki odpadami**:

- a) nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- b) dopuszcza się organizowanie miejsc wstępnego magazynowania odpadów dla zespołu sąsiadujących ze sobą działek budowlanych,
- c) dopuszcza się utrzymanie istniejących w dniu wejścia w życie planu punktów tymczasowego magazynowania odpadów działających zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej**:

- 1) wskazuje się ulice miejskie przyległe do obszaru planu, lecz leżące poza jego granicami – jako powiązanie obszaru planu z układem komunikacji ponadlokalnym;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z niewyznaczonych w planie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, o szerokości minimalnej 10 m, powiązanych z drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. Ustala się następujące wskaźniki **miejsc do parkowania oraz sposoby ich realizacji**:

- 1) dla obiektów produkcyjnych – minimum 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, w tym minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową
- 2) dla obiektów usługowych:
 - a) związanych z handlem detalicznym – minimum 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową
 - b) związanych z handlem hurtowym – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - c) dla warsztatów i stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - d) dla punktów tymczasowego magazynowania odpadów – minimum 4 miejsca do parkowania, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 dotyczą wymienionych obiektów oraz ich zaplecza biurowego i socjalnego łącznie;
- 4) miejsca do parkowania, na terenach przeznaczonych dla zabudowy, należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży w ramach działek budowlanych.

11. Ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§ 9. W granicach planu przestają obowiązywać ustalenia uchwał:

- 1) Nr XXVIII/199/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 października 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej Wyszkowa;
- 2) Nr XIV/463/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 13 lutego 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla ulicy Graficznej oraz części ulic Pułtuskiej i Leśnej
- 3) Nr XXI/243/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

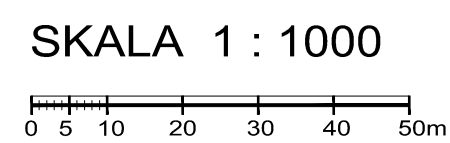
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

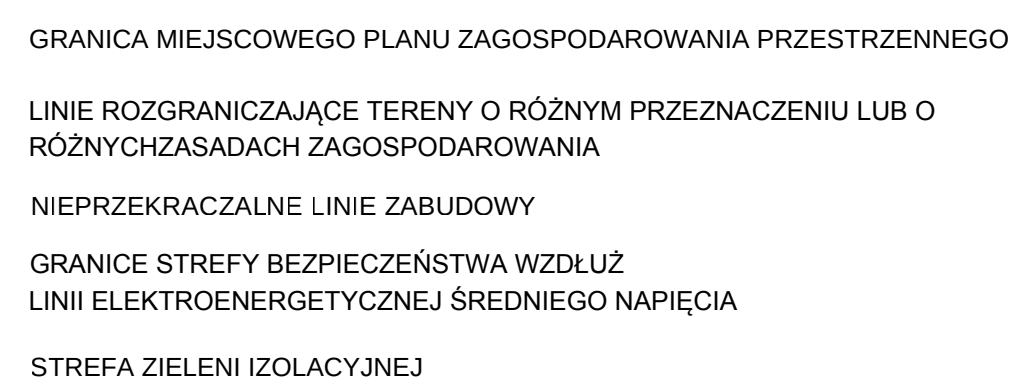


w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego masta Wyszkowa dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej.



LEGENDA

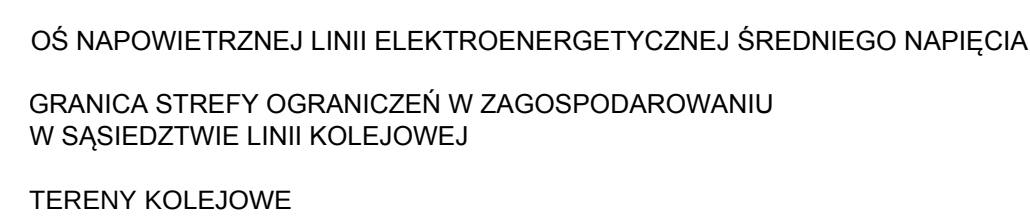
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



PRZEZNACZENIE TERENÓW:



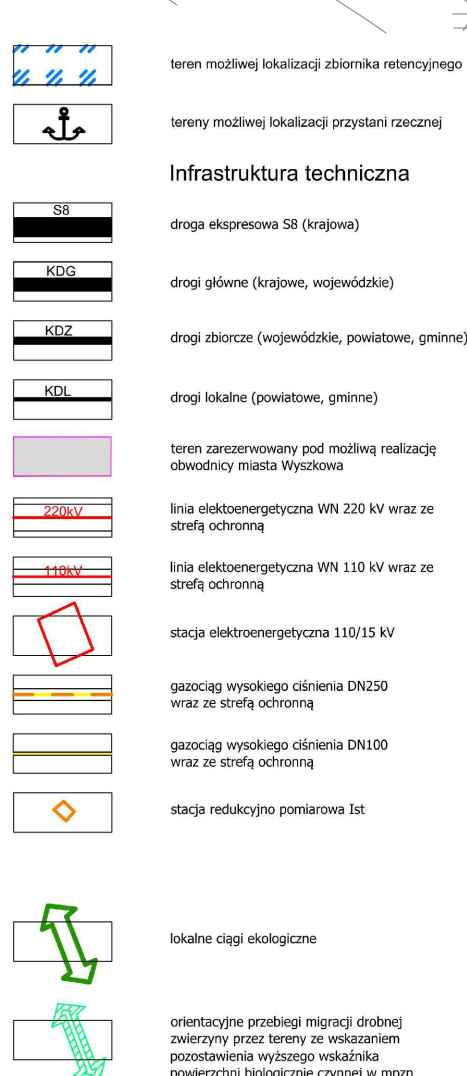
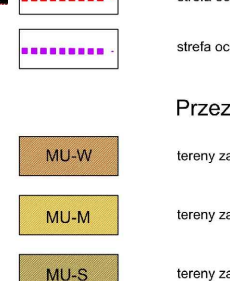
ELEMENTY INFORMACYJNE



2PU

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania gminy Wyszków,
przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/28/16
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia 27 października 2016 r.
SKALA 1:10 000

granice opracowania miejscowego planu



G&B GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
 siedziba: ul. Trałkowska 43 blok 2, 91-117 Łódź; adres poczty: ul. Wolczarska 55/59, 90-608 Łódź
 NIP 947-106-73-73, tel. 426559336, 509959308; fax: 422881021; anna.woznicka@gmail.com
www.burgard.pl burgard@gmail.com

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek obszar przemysłowy przy ul. Leśnej
 SKALA 1:1 000 - wersja uchwalona

AUTORYZACJA PRACOWNICZA - główny projektant: mgr inż. arch. Anna Woźnicka, projektant planu: mgr inż. Rafal Kowalski

Łódź, czerwiec 2020 roku

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/313/20
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia 3 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej.

L.p.	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 Wyszkowie		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	27.10.2020	osoba prawna	W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszam następującą uwagę: 1. Wnioskuję o wykreślenie w Rozdziale 3 § 7 ust. 3 punktu 2 i 3 ze względu na ich zapisy ograniczające prawo własności nieruchomości. Wyznaczone przez Gminę w projekcie planu granice władania nieruchomością nie umożliwią właścicielowi na dopuszczenie w przyszłości takiej działalności gospodarczej, która wyznaczałaby poza te granice, gdzie obecny miejscowy plan na to pozwala. W następstwie nowych zapisów projektu planu strata przedsiębiorcy w wyniku wykonywania przez Gminę władztwa planistycznego może być znaczna. 2. Gmina nie przedstawiła, żadnych danych związanych z możliwością realizacji określonych planów pod kątem zdolności finansowej gminy, w szczególności czy posiada środki pozwalające na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości, które straciły na wartości w wyniku rozwiązań przewidzianych w planie przestrzennym. Jednocześnie mając na uwadze decyzje w zakresie podwyżek podatków w związku z trudnościami finansowymi gminy.	działki nr 1178/29 i 1178/24	2PU ustalenia § 7 ust. 3 punktu 2 i 3		+		+	Uwaga nie została uwzględniona w całości. Ad1. Kwestionowane ustalenia, projektu planu miejscowego stanowią, z jednej strony wyjście naprzeciw wnioskowi społeczności lokalnej zaś drugiej w maksymalny – dopuszczalny obowiązującymi przepisami odrębnymi, sposób chroniący obecne formy zagospodarowania obszaru planu. Ponadto nie uniemożliwiają, czy też nie zakazują prowadzenia dotychczasowej działalności. Ad2. Ta część uwagi będąc wyrazem troski o kondycję finansową gminy, nie zawiera żądania związanego z korektą któregośkolwiek z ustaleń diskutowanego planu. Ad3. Przeznaczenie terenów w obszarze planu nie zostało też zmienione. Ustalenia planu nie ograniczają prawa własności nieruchomości, ponieważ nie wykluczają w żaden sposób możliwości jej dalszego użytkowania ani też jej zbycia,

			3. Ponadto warto zwrócić uwagę że proponowane zmiany nie są zgodne z Konstytucją, która chroni prawa nabyte z tytułu posiadanej własności.						
2	30.10.2020	osoba prawna	1. Stwierdzam, że zapisy zawarte w projekcie zdecydowanie ograniczają dalszy rozwój działalności, którą obecnie prowadzę czyli skup złomu poprzez praktycznie uniemożliwienie mi nowych inwestycji dotyczących przetwarzania odpadów. 2. Zgodnie z §7 ust.3 pkt. 2 „zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz kontynuowania w terenie oznaczonym symbolem 2 PU istniejących w dniu wejścia w życie planu” W zawsze znacząco oddziałujące przedsięwzięcie wchodzi przetwarzanie odpadów niebezpiecznych oraz przetwarzanie jakichkolwiek odpadów w ilości powyżej 10ton/dobę - czyli takie przedsięwzięcia nie będą mogły być realizowane na moim terenie co jest możliwe obecnie. 3. Jako współwłaściciel firmy Eko-Wyszków Sp. z o.o. (zakład przetwarzania baterii) informuję również, że zapisy §7 ust.3 pkt. 3 uniemożliwiają mi dalsze prowadzenie działalności polegającej na prowadzeniu zbierania i przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o której mowa w §3 ust. 1 pkt. 80 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. 4. Głównym celem zakupu tej nieruchomości w dzielnicy	1178/32	2PU ustalenia 3 § 7 ust. 3 punktu 2 i 3	+		+	Uwaga nie została uwzględniona w całości Ad1. Ustalenia planu dopuszczają kontynuację już istniejących w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w §7 ust 3 pkt 2 lit a i b, a także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w w terenie 2PU, wymienionych w §7 ust 3 pkt 3 lit b. Ad2. Istotnie działalność polegająca na przetwarzaniu odpadów w ilości powyżej 10t/dobę zaliczana jest do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jednak dotyczy to zakładów przetwarzania zużytych baterii lub akumulatorów stanowiących odpady niebezpieczne, <u>a więc działalności innej niż dotychczas prowadzona.</u> Ad3. Działalność, o której mowa w §3 ust. 1 pkt. 80 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (zmienionym Rozporządzeniem Rady Ministrów z 9 września 2019 roku – działalność ta jest ujęta w §3 ust. 1 pkt. 82), na który powołuje się uwagodawca będzie mogła być nadal prowadzona, ponieważ z zakazu sformułowanego w §7 ust 3 pkt 3 lit b wyłączono przedsięwzięcia opisane w jego tiret pierwszym, czyli: instalacji związanych z przetwarzaniem

			przemysłowej było nieograniczone prowadzenie różnych form działalności gospodarczej, na które pozwala obecny m.p.z.p. Brak możliwości rozwojowych spowoduje, że potencjalni inwestorzy będą mieli ograniczone możliwości inwestycyjne na tym terenie spowodowane ograniczeniami wynikającymi z zapisów projektu m.p.z.p. co wpłynie na zdecydowany spadek wartości nieruchomości. Co nie jest bez znaczenia dla sytuacji majątkowej właściciela. Na zakup nieruchomości do celów prowadzenia działalności wzięliśmy kredyt, który jest spłacany wraz z odsetkami. Po całkowitej spłacie kredytu koszty zakupu znacząco wzrosną tak jak rosną podatki od nieruchomości. Dlatego przy planowanych zmianach m.p.z.p. (jeśli dojdą do skutku) może się okazać, że wartość działki będzie niższa, niż poniesione na jej zakup nakłady. Czy w tym przypadku gmina jest przygotowana na wypłatę odszkodowań? 5. Dlatego wnioskuję o wykreślenie w Rozdziale 3 §7 ust.3 pkt. 2 i 3 ze względu na zapisy ograniczające prawo własności nieruchomości oraz uniemożliwienie dalszego rozwoju firmy. 6.Podstawą do opracowania projektu m.p.z.p. dla ulicy Leśnej były protesty dotyczące spalarni odpadów medycznych. Dlaczego zatem nie wprowadzono zapisu, że na danym terenie zakazuje się budowy spalarni odpadów, spalarni odpadów o kodach: 18 0101,18 0102,18 0103,18 0104,18 0106,18 0107,18 0108,18 0109,18 0110, 18 01 80, 18 01 81, 18 01 82. To wykluczyłoby możliwość powstania kontrowersyjnej inwestycji i zakończyło trudny temat. Jak wiadomo dzielnica przemysłowa jest obszarem do prowadzenia						w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, odpadów, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 41–47 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów. Czyli dalsze prowadzenie dotychczasowej działalności uwagodawcy będzie możliwe. Ad4. Ten punkt nie jest sformułowaniem konkretnego żądania a zwróceniem uwagi na ewentualne konsekwencje finansowe wejścia w życie planu miejscowego. Ewentualne roszczenia oraz ich wielkość są przedmiotem odrębnego od procedury planistycznej postępowania. Ad5. Kwestionowane ustalenia, jak wykazano to wcześniej nie uniemożliwiają prowadzenia dotychczasowej działalności. Nie ograniczają też prawa własności nieruchomości, ponieważ nie wykluczają w żaden sposób możliwości jej dalszego użytkowania ani też
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			uciążliwych działalności z dala od zabudowań mieszkalnych, które muszą być gdzieś wykonywane.							jej zbycia. Ad6. W projekcie planu zastosowano ustalenia z jednej strony wychodzące naprzeciw wnioskom społeczności lokalnej zaś drugiej w maksymalny – dopuszczalny obowiązującymi przepisami odrębnymi, sposób chroniące obecne formy zagospodarowania obszaru planu .
W oznaczonym czasie to jest do dnia 31 października 2020 roku do wyłożonej do publicznego wglądu prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej – żadna uwaga nie wpłynęła.										

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/313/20
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia 3 grudnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz.293, 471, 782, 1086 i 1378), Rada Miejska w Wyszkanie:

§ 1. Stwierdza, że: po w wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla działek obszaru przemysłowego położonego przy ulicy Leśnej, nie zakłada się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, związanych bezpośrednio z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego.

§ 2. Dopuszcza w przyszłości rozbudowę, w miarę potrzeb, istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych.

§ 3. Ustala, że wymienione w §2 inwestycje finansowane będą ze środków własnych gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych a także innych funduszy celowych, zaś ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska