

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla części terenów położonych w Tulewie Górnym, Rybnie oraz Rybieniu Starym.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska podejmuje z własnej inicjatywy bądź na wniosek Burmistrza lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania. Przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany obszar położony jest w zachodniej części gminy Wyszaków. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 143,58 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Obszar opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany, w części to teren niezagospodarowany i niezabudowany. Istniejąca zabudowa to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa. Ponadto występują tereny rolne i lasy oraz tereny komunikacyjne.

Obszar objęty projektem planu wymaga przekształcenia na cele nierolnicze i nieleśne.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Na analizowanym terenie obowiązują ustalenia następujących planów miejscowych:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla miejscowości: Tulewo, Tulewo Górne i Rybno uchwalonego uchwałą Nr XX/144/12 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 30 stycznia 2012 roku opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Maz. w dniu 18.04.2012, poz. 3481

§ 16.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 20.R, 21.R, 22.R, 23.R, 24.R i 25.R obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

2. Dla terenów R ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz elementów infrastruktury technicznej określonych w planie;***
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych.***

3. Dla terenów R nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - obowiązuje § 14.

§ 19.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL i 8.ZL** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

2. Dla terenów **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg dojazdowych do gruntów leśnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów leśnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją obiektów określonych w pkt 1.

3. Dla terenów **ZL** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości - obowiązuje § 14.

§ 21.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.RM/MN, 2.RM/MN, 3.RM/MN, 4.RM/MN, 5.RM/MN i 6.RM/MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów **RM/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,3$,
 - b) dla zabudowy zagrodowej - $i=0,4$;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
 - b) dla zabudowy zagrodowej - 40%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

3. W obszarze doliny położonej w granicach terenu **2.RM/MN** - oznaczonej na rysunku planu - obowiązuje zakaz zabudowy, w tym budowy ogrodzeń. W obszarze tym obowiązuje zachowanie istniejącego cieku, z zapewnieniem odpływu wód powierzchniowych, oraz zagospodarowanie terenów zielenią niską i wysoką. Dopuszcza się wyłącznie budowę zjazdów z drogi 4.KDL oraz przyłączy do budynków i innych elementów infrastruktury technicznej określonych w planie.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną od strony drogi publicznej nie może być większa niż 3 m;
- 3) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz o wysokości do okapu przekraczającej wymiar 3,8 m,
 - b) budynków inwentarskich i stodół o wysokości większej niż 10 m,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych o wysokości większej niż 7 m;

- istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 4) obowiązek stosowania:
- a) na budynkach mieszkalnych dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° , w układzie kalenicowym; z postulatem stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych,
 - b) na budynkach inwentarskich i stodołach dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° ; z postulatem stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych,
 - c) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° ;
- istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;
- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, inwentarskich i stodoł materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej $1,0 \div 1,8$ m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m.
5. W obrębie terenów **RM/MN** dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej:
- 1) dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym;
 - 3) dla budynków mieszkalnych jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
 - 4) dla budynków mieszkalnych projektowanych na działkach o szerokości mniejszej niż 15 m.
6. Dla terenów **RM/MN** ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) obowiązek zachowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 200 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 2 000 m²;
 - 2) obowiązują zapisy zawarte w § 14.

§ 22.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.RM/MN/U**, **2.RM/MN/U**, **3.RM/MN/U**, **4.RM/MN/U**, **5.RM/MN/U**, **6.RM/MN/U**, **7.RM/MN/U**, **8.RM/MN/U**, **9.RM/MN/U**, **10.RM/MN/U**, **11.RM/MN/U**, **12.RM/MN/U**, **13.RM/MN/U**, **14.RM/MN/U**, **15.RM/MN/U** i **16.RM/MN/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych.
2. W granicach terenu **4.RM/MN/U** dopuszcza się zachowanie istniejących usług związanych z wypożyczaniem i naprawą sprzętu budowlanego i maszyn rolniczych, jeśli usługi te spełniać będą warunki określone dla usług nieuciążliwych.

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

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,3$,
 - b) dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - $i=0,4$;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
 - b) dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 40%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych i ściśle określonych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną od strony drogi publicznej nie może być większa niż 3 m;
- 3) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz o wysokości do okapu przekraczającej wymiar 3,8 m,
 - b) budynków inwentarskich i stodół o wysokości większej niż 10 m,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych o wysokości większej niż 7 m;istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° , w układzie kalenicowym; z postulatem stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych,
 - b) na budynkach inwentarskich i stodołach dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° ; z postulatem stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych,
 - c) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° ;istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;
- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, inwentarskich i stodół materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;

- 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej $1,0 \div 1,8$ m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m.

5. W obrębie terenów **RM/MN/U** dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej:

- 1) dla garaży i budynków gospodarczych;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej i usługowej w układzie bliźniaczym;
- 3) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
- 4) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych projektowanych na działkach o szerokości mniejszej niż 15 m.

6. Dla terenów **RM/MN/U** ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 200 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 2 000 m²;
- 2) obowiązują zapisy zawarte w § 14.

§ 24.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN/RM/U** i **2.MN/RM/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych.
2. W granicach terenu **1.MN/RM/U** dopuszcza się zachowanie istniejących usług związanych z rozrywką, hotelarstwem i gastronomią, jeśli usługi te spełniać będą warunki określone dla usług nieucieczliwych.

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

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,3$,
 - b) dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - $i=0,4$;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
 - b) dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 50%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego,

mieszkalno-usługowego lub usługowego a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną od strony drogi publicznej nie może być większa niż 5 m;

3) *zakaz lokalizowania:*

- a) *budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,*
 - b) *budynków inwentarskich i stodoł o wysokości większej niż 12 m,*
 - c) *budynków gospodarczych i garażowych o wysokości większej niż 7 m;*
- istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;*

4) *obowiązek stosowania:*

- a) *na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, inwentarskich i stodołach dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 ° i nie większym niż 45 °,*
- b) *na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 °;*

istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;

5) *zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, inwentarskich i stodoł materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;*

6) *zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;*

7) *obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,2÷1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5 m.*

5. W obrębie terenów **MN/RM/U** dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej:

- 1) *dla garaży i budynków gospodarczych;*
- 2) *dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej i usługowej w układzie bliźniaczym;*
- 3) *dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;*
- 4) *dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych projektowanych na działkach o szerokości mniejszej niż 15 m.*

6. Dla terenów **MN/RM/U** ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości:

1) *obowiązek zachowania:*

- a) *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 400 m²,*
- b) *dla zabudowy zagrodowej - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 2 000 m²;*

2) *obowiązują zapisy zawarte w § 14.*

§ 25.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN i 17.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W obrębie terenów **MN**, w granicach - oznaczonych na rysunku planu - terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi obowiązuje przestrzeganie ustaleń § 10 ust. 1.

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

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN - $i=0,3$,
 - b) w obrębie terenów 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN - $i=0,2$;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN - 60%,
 - b) w obrębie terenów 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN - 70%;
- 3) obowiązek wprowadzenia co najmniej pojedynczych szpalerów drzew liściastych wzdłuż granic terenów 9.MN i 11.MN z terenami drogi 1.KDZ;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

4. W obszarze doliny położonej w granicach terenów **10.MN** i **11.MN** - oznaczonej na rysunku planu - obowiązuje zakaz zabudowy, w tym budowy ogrodzeń. W obszarze tym obowiązuje zachowanie istniejącego cieku, z zapewnieniem odpływu wód powierzchniowych, oraz zagospodarowanie terenów zielenią niską i wysoką. Dopuszcza się wyłącznie budowę przyłączy do budynków i innych elementów infrastruktury technicznej określonych w planie.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym w granicach terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 16.MN, 17.MN - odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną od strony drogi publicznej nie może być większa niż 3 m;
- 3) zakaz lokalizowania:
 - a) budynków mieszkalnych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz o wysokości do okapu przekraczającej wymiar 3,8 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych o wysokości większej niż 7 m;istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° , w układzie kalenicowym; z postulatem stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° ;istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;

- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
 - 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
 - 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,0÷1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych; z zakazem stosowania podmurówek w granicach terenów 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN i 12.MN; na pozostałych terenach dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,3 m.
6. W obrębie terenów **MN** dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

7. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości

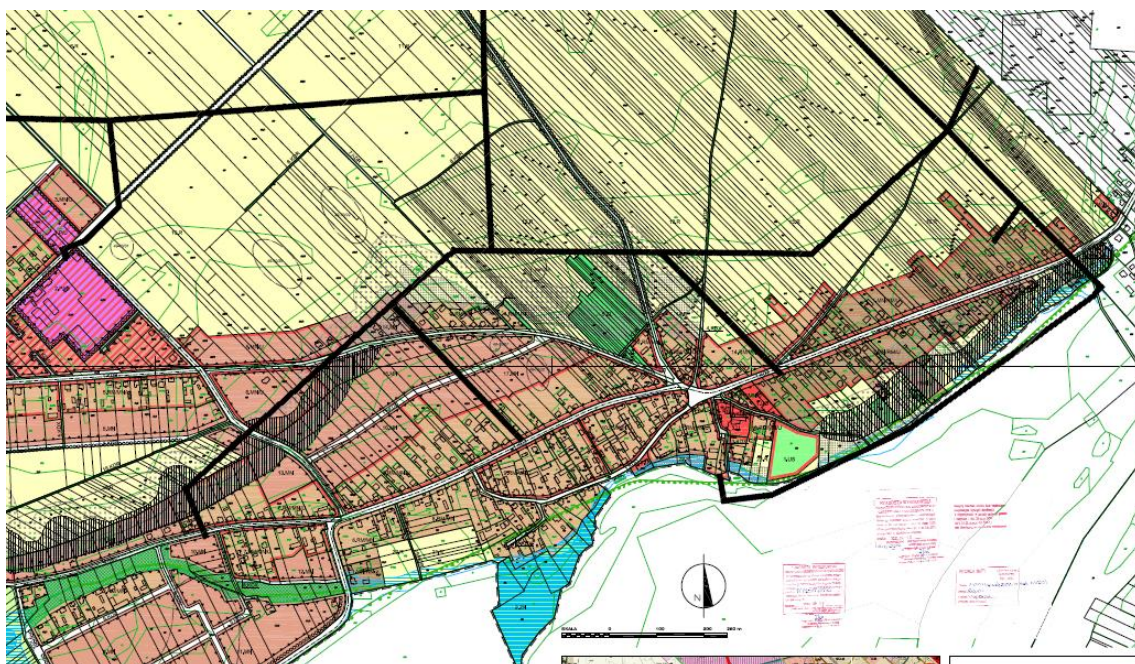
- 1) obowiązek zachowania:
 - a) w granicach terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 12.MN i 13.MN - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 200 m²,
 - b) w granicach terenów 6.MN i 7.MN - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m²,
 - c) w granicach terenów 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 15.MN, 16.MN i 17.MN - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m²;
 - d) w granicach terenu 14.MN - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m²;
- 2) obowiązują zapisy zawarte w § 14;
- 3) dopuszcza się - wyłącznie w granicach terenu 13.MN - wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne.

§ 27.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, **4.MN/U**, **5.MN/U**, **6.MN/U** i **7.MN/U** - obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych.
2. W obrębie terenów **MN/U**, w granicach - oznaczonych na rysunku planu - terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi obowiązuje przestrzeganie ustaleń § 10 ust. 1.
3. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,3$,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - $i=0,4$,
 - b) w obrębie terenu 7.MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i=0,4$,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - $i=0,5$;
 - 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 50%,
- b) w obrębie terenu 7.MN/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 35%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.
- 4. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) zakaz lokalizacji:
 - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U - zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolnostojącym,
 - b) w obrębie terenu 7.MN/U - zabudowy szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną od strony drogi publicznej nie może być większa niż:
 - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U - 3 m,
 - b) w obrębie terenów 5.MN/U, 7.MN/U - 5 m;
 - 3) zakaz lokalizowania:
 - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz o wysokości do okapu przekraczającej wymiar 3,8 m,
 - b) w obrębie terenu 7.MN/U - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych o wysokości większej niż 7 m;
 istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
 - 4) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych lokalizowanych w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° , w układzie kalenicowym; z postulatem stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych,
 - b) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych lokalizowanych w obrębie terenu 7.MN/U dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° ,
 - c) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° ;
 istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;
 - 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;

- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,0÷1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub stalowych, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości:
 - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U - nie przekraczającej 0,3 m,
 - b) w obrębie terenu 7.MN/U - nie przekraczającej 0,5 m.
5. W obrębie terenów **MN/U** dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej:
 - 1) dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej i usługowej w układzie bliźniaczym;
 - 3) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jeżeli na sąsiedniej działce bezpośrednio przy tej granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych albo wydano decyzję o pozwoleniu na budowę tak usytuowanego budynku;
 - 4) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych projektowanych na działkach o szerokości mniejszej niż 15 m.
6. Dla terenów **MN/U** ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości
 - 1) obowiązek zachowania:
 - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m²,
 - b) w obrębie terenu 4.MN/U - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m²,
 - c) w obrębie terenu 7.MN/U - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 900 m²;
 - 2) obowiązują zapisy zawarte w § 14.



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszki dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Tulewo, Tulewo Górne, Rybno, Rybienko Nowe, Rybienko Stare, Leszczydół-Nowiny, Leszczydół-Pustki, Leszczydół Stary, Leszczydół-Podwielątki, Łosinno uchwalonego uchwałą Nr LIII/596/22 z dnia 29 grudnia 2022r., opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz. w dniu 13.02.2023r., poz. 1848,

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 32 ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 32 ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - b) minimalną wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - d) minimalna szerokość frontu działki – 15 m, dla zabudowy bliźniaczej – 9 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielen zgodnie z liniami rozgraniczającymi oraz wydzielen dojazdów i dróg wewnętrznych.

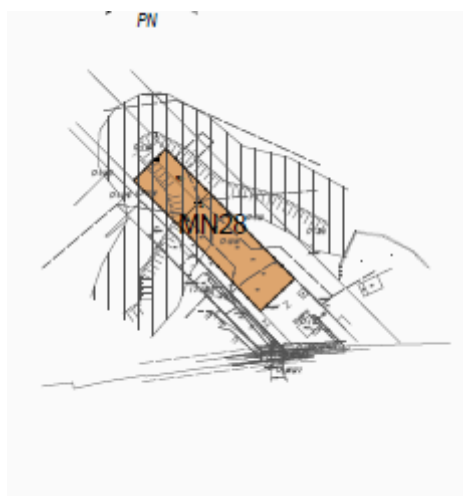
§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 32** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i remontu,
- 4) na terenie **MN26, MN32** w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują zapisy **§10**,
- 5) na terenach **MN6, MN31** w granicach strefy ochronnej gazociągów obowiązują zapisy **§23**,
- 6) na terenie **MN31** w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy **§24**,
- 7) na terenach **MN31, MN32** w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego obowiązują zapisy **§25**,
- 8) na terenie **MN16** w obrębie strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu obowiązują zapisy **§26**,
- 9) na terenach **MN od 25 do 28, MN od 30 do 32** w obrębie obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi obowiązują zapisy **§27**,
- 10) dopuszcza się realizację budynku garażowego i gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 11) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 12) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czern,
- 13) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,

- c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
- d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 32** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach **MN od 25 do 28, MN31, MN32** – 0,2,
 - b) na pozostałych terenach – 0,6,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach **MN od 25 do 28, MN31, MN32** – 70%,
 - b) na terenie **MN11** – 60%,
 - c) na pozostałych terenach – 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 10m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§15**,
- 7) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla wybranych terenów położonych w miejscowościach: Rybienko Stare, Leszczydół – Nowiny, Tulewo Górne, Rybno, Gulczewo, Skuszew, Rybienko Nowe – etap II uchwalonego uchwałą Nr XLII/481/22 Rady Miejskiej w Wyszakowie z dnia 24 lutego 2022r., opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz w dniu 02.05.2022r., poz. 5157,

§ 13. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **15.MN** obowiązuje przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W granicach terenu **MN** dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zachowania powierzchni zabudowy działki budowlanej nie większej niż 40%;
- 2) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej o minimalnej wartości wynoszącej 0,05 oraz o maksymalnej wartości wynoszącej 0,6;
- 3) nakaz zapewnienia – w ramach działki budowlanej – procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 50%.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym;
- 2) nakaz zachowania maksymalnej wysokości zabudowy o wartości nie wyższej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,0 m;
- 3) nakaz stosowania dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – jedno lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 45 stopni.

5. W obrębie terenu **MN** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości co najmniej 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki: 800 m²;
- 3) obowiązek zachowania minimalnej szerokości frontu nowo wydzielonej działki: 20 m;
- 4) wielkości ustalone w pkt 2 i 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie uchwalonego uchwałą nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31 marca 2011r. opubl. w Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 90 z dnia 30.05.2011, poz.2894,

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - tereny budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wykluczeniem zabudowy szeregowej oraz z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m², place zabaw. Pod warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej na działce dopuszcza się usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, spełniające równocześnie warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach o powierzchni zabudowy i odpowiednio powierzchni użytkowej nie większej niż 40% łącznej powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej na działce (lub zespole działek stanowiących wspólne przedsięwzięcie budowlane objęte jednym projektem zagospodarowania terenu), dysponujące odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z co najwyżej jednym lokalem mieszkalnym; tereny oznaczono na rysunku symbolem **MN**;

1. Karta terenu 1MN-10MN

Symbol terenu: 1MN,2MN,3MN,4MN,5MN,6MN,7MN,8MN,9MN,10MN		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje § 2 ust 1 oraz §5 ust 1 pkt1 lit. a, b) wskaźnik powierzchni zabudowy– maksymalnie 30%, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 50%, d) wysokość zabudowy -2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10 m, e) dachy strome dwuspadowe o połaciach symetrycznych - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.1 lit. c), o kącie nachylenia 25 ⁰ -40 ⁰ , dopuszcza się inne w typie zabudowy istniejącej, f) ustawienie budynków w stosunku do drogi (dla budynków mieszkalnych usytuowanych od strony drogi) – zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.1 lit. g); g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej; h) zasady wznoszenia i sytuowania reklam - obowiązują ustalenia zawarte w § 11; i) zasady stosowania ogrodzeń - zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.2;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 18 m,
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	a) linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia układać doziemnie; b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14; c) na terenach 2MN i 10MN wyznaczono strefy zieleni z ograniczeniem zabudowy, ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających pozwolenia na budowę;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	a) fragment terenu 3MN leży w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązuje: współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska; b) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego; c) fragment terenu 3MN leży w granicach stanowiska archeologicznego - wszelkie procesy budowlane i inne związane z pracami ziemnymi należy prowadzić w uzgodnieniu z odpowiednim organem ochrony zabytków, stosuje

		<i>się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; d) przez fragmenty terenów 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø250 (PN 6,3 Mpa), fragment terenu 5MN leży w strefie ograniczeń od tego gazociągu - stosuje się przepisy prawa budowlanego; na rysunku planu oznaczono przebieg gazociągu wraz z orientacyjną strefą ograniczeń;</i>
7)	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 9 ust.1 pkt 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 10;



IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie określenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Obecnie obowiązujące plany przewidują na analizowanym terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, usługi podstawowe oraz tereny rolne i leśne.

Nowy plan zagospodarowania pozwoli realizować na tym terenie zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną i jednorodzinną z usługami, zagrodową. Ponadto pozwoli stworzyć nowy układ komunikacyjny uwzględniając już istniejący.

STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY WYSZKÓW

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszków przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Wyszкові nr XXVIII/280/16 z dnia 27 października 2016r.

W Studium zakres przekształceń i perspektywicznych kierunków zmian w strukturze przestrzennej, wynikających z istniejących uwarunkowań przestrzenno-gospodarczych, zamierzeń i działań inwestycyjnych gminy oraz zamierzeń rządowych i instytucji działających na obszarze gminy, powiatu wyszkowskiego i województwa mazowieckiego, sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych. Poniżej przedstawiono założenia jej dotyczące, zawarte w tekście studium:

symbolem MU-W - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej wiejskiej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług nieuciążliwych. Dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Tereny oznaczone symbolem MU-W oferują mieszkańcom podstawowe wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, sieci elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne).

Warunkiem realizacji nowego zagospodarowania w strefach oddziaływania dróg krajowych i wojewódzkich, jest określenie w planie miejscowym, a następnie realizacja odpowiednich zabezpieczeń przeciwhałasowych (w postaci pasa zieleni izolacyjnej, odpowiedniego ukształtowania terenu - wałów ziemnych, ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń).

Zabudowa w poszczególnych terenach powinna być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejsza niż – 30%,
- maksymalną wysokość zabudowy - 12 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów,
- struktura, materiały wykonania projektowanych zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz ich usytuowanie nie może generować negatywnego wpływu na istniejące środowisko naturalne; dodatkowo należy przewidzieć sytuowanie obiektów zabezpieczających przed powodzią w jak najmniejszej odległości od istniejących zabudowań, tak aby zminimalizować ingerencję w środowisko.

W miejscach oznaczonych jako orientacyjne przebiegi migracji drobnej zwierzyny przez tereny ze wskazaniem pozostawienia wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w mpzp - wskazuje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% oraz wymóg realizacji otworów w cokole ogrodzeń, w celu umożliwienia migracji drobnej zwierzyny między ekosystemami.

symbolem MU-M - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej miejskiej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zieleni urządzonej ogólnodostępnej (publicznej) oraz usług nieuciążliwych. Zaleca się wymianę istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

Tereny oznaczone symbolem MU-M oferują mieszkańcom bogate wyposażenie w infrastrukturę socjalną oraz techniczną (wodociąg, kanalizację, sieci elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne). Zalecane kształtowanie zabudowy w układzie urbanistycznym charakterystycznym dla miasta, z placami, poszerzeniami, linią pierzei ulicy i usługami w kondygnacjach przyziemnych.

Zaleca się, aby na każde przynajmniej 10000 m² powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, pozostawić 100 m² ogólnodostępnych (publicznych) terenów zieleni parkowej, urządzonej, niezależnie od stanu władania tego terenu. Może to być teren wliczony w powierzchnię biologicznie czynną nowej inwestycji.

Zabudowa w poszczególnych terenach musi być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, należy określić lub utrzymać co najmniej:

- przeznaczenie podstawowe terenu,
- przeznaczenie dopuszczalne terenu (w szczególności lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, komunikacyjne),
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniejsza niż – 20%,
- maksymalną wysokość zabudowy - zabudowa wielorodzinna - 27 m, pozostałe typy zabudowy - 12 m,
- wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.5.3. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego, Parkowanie pojazdów.
- dla terenów MU-M sąsiadujących z kościołem parafialnym w Wyszkowie wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do max. 12 m a także konieczność wykonania wizualizacji przed przystąpieniem do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu zachowania właściwej ekspozycji kościoła i pozostawienia go jako dominanty przestrzennej miasta.

W miejscach oznaczonych jako orientacyjne przebiegi migracji drobnej zwierzyny przez tereny ze wskazaniem pozostawienia wyższego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w mpzp - wskazuje się minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% oraz wymóg realizacji otworów w cokole ogrodzeń, w celu umożliwienia migracji drobnej zwierzyny między ekosystemami.

symbolem R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne, tereny małych cieków wodnych, ciągi powiązań przyrodniczych.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych powyżej 60 DJP¹. Na terenach tych dopuszcza się prowadzenie ciągów ponadlokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej oraz dróg określonych na rysunku studium. Dopuszcza się także obiekty niekubaturowe służące rekreacji i wypoczynkowi (np.: ziemne tory jazdy konnej, turystyka rowerowa i piesza) poza siedliskami chronionymi w ramach obszarów Natura 2000, oznaczonymi na Rysunku nr 1 Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego i o ile ich oddziaływanie nie wpłynie znacząco negatywnie na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000).

Na etapie miejscowych planów obejmujących tereny położone w obszarach Natura 2000 należy zweryfikować rozmieszczenie wskazanych ww. siedlisk chronionych z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, z uwagi na to, iż niektóre typy siedlisk są nietrwałe, zmienne i mogą zanikać.

Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla rolnika czynnie działającego w rolnictwie. Siedlisko rolne lokalizować wyłącznie przy drodze publicznej z wykorzystaniem dostępnych sieci infrastruktury technicznej na gruntach rolnych poza glebami chronionymi klasy II i III. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

¹ Współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (DJP) określa załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, Dz. U. 2016, poz. 71).

Zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w obrębie płatów siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmioty ochrony w ramach obszarów Natura 2000 występujących na obszarze objętym studium.

Możliwość zalesienia terenów oznaczonych symbolem R zostanie określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy terenu, w miejscach, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Zakaz zalesiania terenów R w obrębie płatów siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków stanowiących przedmioty ochrony w ramach obszarów Natura 2000 występujących na obszarze objętym studium, dla których zalesianie stanowi jedno z zagrożeń np. siedliska murawowe i łąkowe.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji rolnej oraz ochrona terenów rolnych przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną,*
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,*
- utrzymania istniejących łąk i pastwisk,*
- podwyższenia poziomu wód gruntowych w dolinach rzek, nadmiernie odwodnionych w wyniku regulacji koryt i melioracji łąk,*
- poprawienia wilgotności dolin rzek,*
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych.*

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy, a szczególnie:

- lokalizowania budynków i urządzeń służących wyłącznie rolnictwu,*
- utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania dolin rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowo-pastwiskowej z lokalnymi skupiskami wysokiej zieleni łąkowej wraz z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej,*
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,*
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,*
- zakazu odprowadzania ścieków sanitarnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) w ilości, która nie pozwala na utrzymanie odpowiedniej (planowanej) klasy czystości wód poszczególnych odbiorników,*
- zakazu realizacji obiektów kubaturowych oraz zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,*
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,*
- zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,*
- odtworzenie małej retencji poprzez budowę zbiornika małej retencji przy rzece Bug,*
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:*
 - zabudowy z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,*
 - wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych w dolinach rzecznych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,*
 - niszczenie zadrzewień śródpolnych.*

symbolami Ls – tereny lasów - tereny przeznaczone pod lasy, w tym tereny niezagospodarowane lub tereny rolne przeznaczone do zalesienia. Przeznaczenie podstawowe: prowadzenie gospodarki leśnej wraz z budynkami, uzbrojeniem terenu i pozostałymi urządzeniami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach. Na terenach leśnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Tereny leśne występują na obszarze całej gminy. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną. Lasy gminy Wyszaków w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów (Puszcza Biała i Puszcza Kamieniecka) zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

Dla obszaru lasów podlegających ochronie oznaczonych na rysunku studium symbolem Ls nadano funkcje zgodnie z Rysunkiem nr 2 Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- *ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,*
- *utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno - wypoczynkowych.*

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- *zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,*
- *prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),*
- *udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych położonych na terenach głównie w sąsiedztwie rzeki Bug oraz rejonu wsi Kamieńczyk i rzeki Liwiec dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,*
- *wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych i wysypiska śmieci o kierunku leśnym, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklawy w kompleksach leśnych.*



Zasięgi terenów funkcjonalnych wskazanych w studium ustalono jako przybliżone i należy je uszczegóławiać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W świetle zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wyszaków należy stwierdzić, że przewidywane rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków dla części terenów położonych w Tulewie Górnym, Rybnie oraz Rybieniu Starym są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków.

V. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Wpłynęły wnioski o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Większość wniosków dotyczyła m.in. zmiany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz zmiany przebiegu układu komunikacyjnego. Wyznaczenie zabudowy przy istniejących ciągach komunikacyjnych pozwoli w pełni wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową, a dodatkowo domknie tereny inwestycyjne. Dla jednej z działek w Rybnie oraz w Rybieniu Starym zmieni się przebieg linii zabudowy, co pozwoli na ich zagospodarowanie.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego oraz obowiązujących ustaleń planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że **przystąpienie do sporządzenia planu jest celowe i zasadne.**

VI. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania:

Zgodnie z opisem w pkt I analizy.

Zakres merytoryczny:

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021r., poz. 2404).

Zakres opracowania:

- ♦ wykonanie wszystkich opracowań, których obowiązek wynika z realizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ♦ uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
- ♦ uzyskanie wszelkich niezbędnych materiałów do projektowania w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów, wymaganych przez jednostki uzgadniające,

1. Wykonanie planu, będzie polegało na:

- 1.1. przeanalizowaniu ustaleń obowiązujących planu, wykonanych w skalach: 1:1000, 1:2000, w całym zakresie,
- 1.2. dokonaniu oceny zmian, jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym i stanie własności oraz ich wpływu na możliwości realizacji zapisów obecnego planu miejscowego,
- 1.3. uzupełnieniu inwentaryzacji, w tym: zainwestowanie, użytkowanie, zieleni, infrastruktura techniczna, rejestr podmiotów gospodarczych oraz ocena istniejącego zagospodarowania z określeniem standardów jakości życia mieszkańców, itp.,
- 1.4. wykonaniu analizy i oceny zgłoszonych wniosków /sporządzenie rejestru graficznego/,
- 1.5. wykonaniu analizy stanu własności gruntów oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 1.6. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego /m.in. zieleni, obszary chronione, gleby mineralne i organiczne, strefy uciążliwości, melioracje, ujęcia wody, obszary zagrożenia środowiskowego, itp./,
- 1.7. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska kulturowego /m.in. strefy ochrony konserwatorskiej, archeologicznej, krajobrazu, rejestr zabytków, wartości ochrony wizualnej, itp./,
- 1.8. wykonaniu analizy uwarunkowań w zakresie układu komunikacyjnego /m.in. ocena stanu istniejącego, identyfikacja głównych problemów komunikacyjnych, wnioski do

- zmian istniejącego układu komunikacyjnego oraz kierunków rozwoju układu/,
- 1.9. wykonaniu analizy rozwoju funkcjonalno – przestrzennego /ocena realizacji rozwiązań przyjętych w planie ogólnym gminy, ocena aktualnych ustaleń planów miejscowych, wyodrębnienie obszarów problemowych – konfliktowych, wnioski do zmian w planie/,
 - 1.10. dokonaniu syntezy uwarunkowań z określeniem zadań lokalnych i ponadlokalnych oraz wnioskami dotyczącymi preferencji bądź ograniczeń rozwoju funkcjonalno – przestrzennego gminy,
 - 1.11. opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko,
 - 1.12. opracowaniu prognozy skutków finansowych,
 - 1.13. opracowaniu ekofizjografii,
 - 1.14. określeniu stawki procentowej do naliczania opłat za wzrost wartości gruntów,
 - 1.15. analizie przeprowadzenia procedury formalno – prawnej,
 - 1.16. przygotowaniu niezbędnych materiałów do wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu,
 - 1.17. wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
 - 1.18. udziale w konsultacjach społecznych,
 - 1.19. udziale w posiedzeniach i spotkaniach z mieszkańcami oraz Komisjach Rady Miejskiej w Wyszowie,
 - 1.20. wprowadzeniu zmian do projektu planu miejscowego, wynikających z przeprowadzonych konsultacji społecznych, a następnie w niezbędnym zakresie ponowne w niezbędnym zakresie czynności wynikających z ustawy o planowaniu,
 - 1.21. przedstawieniu projektu planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnienia oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością wykorzystania urzędowych kopii mapy zasadniczej lub mapy numerycznej.

W związku z powyższym przedkładam projekt uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszów dla części terenów położonych w Tulewie Górnym, Rybnie oraz Rybieniu Starym.

**Burmistrz Wyszowa
Piotr Wojciech Płochocki**