

**UCHWAŁA Nr ...
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Centralnej, Stefana Okrzei, Dworcowej, Jana Matejki, Świętojańskiej, Tadeusza Kościuszki, Bankowej, 3 Maja.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 293), zgodnie z uchwałą Nr XVIII/197/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 stycznia 2020 r. zmieniającą uchwałę Nr XV/162/19 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Centralnej, Stefana Okrzei, Dworcowej, Jana Matejki, Świętojańskiej, Tadeusza Kościuszki, Bankowej, 3 Maja, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszaków przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Centralnej, Stefana Okrzei, Dworcowej, Jana Matejki, Świętojańskiej, Tadeusza Kościuszki, Bankowej, 3 Maja, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega: zachodnią granicą działki 3000/76, północną granicą działki 3000/76, północną granicą działki 3000/48, wschodnią granicą działki 3000/48, wschodnią granicą działki 3000/57, północną granicą działki 3000/7, wschodnią granicą działki 3000/7, południową granicą działki 3000/7, wschodnią granicą działki 3000/72, wschodnią granicą działki 3000/57, wschodnią granicą działki 3000/67, wschodnią granicą działki 3000/68, wschodnią granicą działki 3000/69, południową granicą działki 3000/69, zachodnią granicą działki 3000/69, zachodnią granicą działki 3000/68, zachodnią granicą działki 3000/62, zachodnią granicą działki 3000/61, zachodnią granicą działki 3000/60, południową granicą działki 3000/59, zachodnią granicą działki 3000/59, zachodnią granicą działki 3000/57, północną granicą działki 3000/57;

północną granicą działki 2874/21, wschodnią granicą działki 2874/21, wschodnią granicą działki 1995, wschodnią granicą działki 1996, wschodnią granicą działki 1997, wschodnią granicą działki 1998, wschodnią granicą działki 1999/2, wschodnią granicą działki 2000/2, wschodnią granicą działki 2001/2, południowo-wschodnią granicą działki 2002/2, południową granicą działki 2003/2, południową granicą działki 5607/5, południową granicą działki 5607/6, południowo-zachodnią granicą działki 5607/6, południowo-zachodnią granicą działki 6073/1, zachodnią granicą działki 6073/1, północno-zachodnią granicą działki 6073/1, północno-zachodnią granicą działki 5607/5, zachodnią granicą działki 2874/21;

północną granicą działki 3014/10, wschodnią granicą działki 3014/10, wschodnią granicą działki 3014/11, wschodnią granicą działki 3014/5, wschodnią granicą działki 3014/18, południową granicą działki 3014/18, zachodnią granicą działki 3014/18, zachodnią granicą działki 3014/6, zachodnią granicą działki 3014/5, zachodnią granicą działki 3014/11, zachodnią granicą działki 3014/10;

północną granicą działki 3515/9, północną granicą działki 3516/4, północną granicą działki 3516/1, północną granicą działki 3517, północną granicą działki 3518, północną granicą działki 3519, północno-wschodnią granicą działki 3519, południowo-wschodnią granicą działki 3519, południowo-wschodnią granicą działki 3518, południowo-wschodnią granicą działki 3517, południowo-wschodnią granicą działki 3516/3, południowo-wschodnią granicą działki 3516/4, południowo-wschodnią granicą działki 3515/1, południowo-wschodnią granicą działki 3515/8, południową granicą działki 3515/8, zachodnią granicą działki 3515/8, zachodnią granicą działki 3515/10, zachodnią granicą działki 3515/9;

granicą geodezyjną działek: 4785/2, 4787/2, 2576, 4856/3, 4873, 3690/12, 3690/11, 3798/7, 2733.

2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Wyszkowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§3.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§4.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) odległości zagospodarowania podane w metrach,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN1, MNU1, MNU2, UMN1, UMN2, UMW1, U1, U2, U3, U4, UP1, UO1, ZP1, UKS1, UKK1, KS1, KDW1.**

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
- 2) granica strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wody.

§5.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **stanowiskach postojowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury,
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię określającą obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w głębi terenu w odległości większej niż 20m od linii

rozgraniczającej. Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą termomodernizacji związanej z ociepleniem budynku od zewnątrz oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść, gzymsy, o ile nie wykraczają o więcej niż 1.5m poza tę linię; maksymalnie 25% długości ściany budynku może być zlokalizowane w większej odległości od linii rozgraniczającej niż odległość wyznaczona przez obowiązującą linię zabudowy;

- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej,
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, odpłatną lub nieodpłatną, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, za wyjątkiem usług związanych z łącznością publiczną,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
- 14) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu spowodowaną wzmożonym ruchem pojazdów, w tym przedsięwzięcia

mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach prawa ochrony środowiska,

- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, ogródki jordanowskie, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§6.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu następujące tereny oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN1**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2**,
- 3) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 2**,
- 4) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **UMW1**,
- 5) tereny usług oznaczone symbolami **U** o numerach **od 1 do 4**,
- 6) teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP1**,
- 7) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO1**,
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP1**,
- 9) teren usług obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **UKS1**,
- 10) teren usług obsługi komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **UKK1**,
- 11) teren węzła komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **KS1**,
- 12) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW1**.

§7.

1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: teren usług publicznych oznaczony symbolem **UP1**, teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO1**, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP1**, teren usług obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **UKS1**, teren usług obsługi komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **UKK1**, teren węzła komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **KS1**.
2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§8.

Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”. Na całym obszarze planu

obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dla terenów położonych w zasięgu występowania wód podziemnych.

§9.

1. Wskazuje się granicę strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wody.
2. Na terenie strefy ochrony pośredniej ujęć wody obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§10.

1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - 3) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
 - 4) nakaz ograniczania szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt,
 - 6) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - 7) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - 8) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy i zmiany lokalizacji przebiegu rowu pod warunkiem zachowania ciągłości rowu,
 - 9) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - 10) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
 - 11) nakaz stosowania dla terenów objętych planem dopuszczalnych poziomów hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) teren oznaczony symbolem **MN1** jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) tereny oznaczone symbolami **MNU1**, **MNU2**, **UMN1**, **UMN2**, **UMW1** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) teren oznaczony symbolem **UO1** jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 12) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
 - 13) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
 - 14) na terenach **UKK1**, **MN1**, **UMN2**, **U1**, **U2** zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej:
 - a) nakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z zapewnieniem właściwych warunków akustycznych, w tym stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej,

kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym dźwięk, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu,

- b) obowiązek ochrony przed hałasem polegający na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,
- c) obowiązek realizacji dodatkowych zabezpieczeń akustycznych od strony terenu kolejowego,
- d) obowiązek stosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach, w szczególności poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w dostosowaniu do projektowanej funkcji w pomieszczeniach usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego,
- e) nakaz lokalizowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,
- f) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.
- g) obowiązek realizacji wymienionych w lit. a),b),c),d) zabezpieczeń dla nowej zabudowy przez inwestora.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§11.

Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny istniejących dróg zlokalizowanych poza obszarem planu i bezpośrednio przylegających do granic planu.

§12.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§13.

Dopuszcza się zachowanie, remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych.

§14.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w

- przypadku hurtowni,
 - b) min. 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
 - c) min. 4 stanowiska postojowe na 1 stanowisko naprawcze w przypadku stacji obsługi samochodów,
 - d) min. 2 stanowiska postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - e) min. 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) min. 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - g) min. 10 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych w przypadku szkół ponadpodstawowych,
 - h) min. 25 stanowisk parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku obiektów administracji,
- 2) liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
 - 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania stanowisk postojowych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§15.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- 2) ustala się realizację sieci wodociągowej o parametrach od $\varnothing 50$ do $\varnothing 300$,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej.

§16.

W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się dla wszystkich budynków usługowych i mieszkalnych oraz działek budowlanych obowiązek posiadania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków,
- 2) ustala odprowadzani ścieków bytowych siecią kanalizacji o parametrach od $\varnothing 200$ do $\varnothing 400$ do oczyszczalni ścieków.

§17.

W zakresie zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zainstalowanie separatorów na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów, miejsc manewrowych oraz parkingów z wyłączeniem zabudowy jednorodzinnej,
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4,

- 3) na terenach **U od 1 do 4, UO1** dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej w sposób uniemożliwiający ich spływ na działki sąsiednie poprzez budowę zbiorników retencyjnych szczelnych lub infiltrujących, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji jednego zbiornika retencyjnego, obsługującego kilka sąsiadujących działek budowlanych, w sposób zapewniający całościowe i bezpieczne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów działek obsługiwanych przez ten zbiornik.

§18.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych, które będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§19.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) ustala się realizację sieci gazowej o parametrach od $\varnothing 32$ do $\varnothing 200$,
- 3) ustala się przebieg linii ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągów,
- 4) dla zabudowy jednorodzinnej ustala się lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§20.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się aby wszystkie budynki posiadały przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej szczególnie średniego i niskiego napięcia jako podziemnej,
- 3) ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną będzie polegał na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,

- 6) ustala się, że przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 7) ustala się, że szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- 8) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW.

§21.

W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN1**

§22.

Dla terenu oznaczonego symbolem **MN1** ustala się przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§23.

Na terenie oznaczonym symbolem **MN1** ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla budynku w z zabudowie bliźniaczej – 400 m²,
 - c) dla budynku w z zabudowie szeregowej – 200 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - b) minimalną wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 400 m²,
 - c) minimalną wielkość działki dla budynku w zabudowie szeregowej: 200 m²,
 - d) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,

- e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 15 m, dla zabudowy szeregowej 9 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§24.

Na terenie oznaczonym symbolem **MN1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżd, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerń,
- 6) 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 intensywne i jaskrawe: brązowe, czerwone, pomarańczowe, cytrynowe, zielone, seledynowe, niebieskie, fioletowe, różowe i purpurowe 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.

§25.

Na terenie oznaczonym symbolem **MN1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemne – do 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowe – 1,
- 6) ilość miejsc postojowe dla samochodów zgodnie z §14,
- 7) dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 12° lub spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem MNU1, MNU2

§26.

Dla terenów oznaczonych symbolem **MNU1, MNU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

§27.

Na terenach oznaczonych symbolem **MNU1, MNU2** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 900 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki:
 - na terenie **MNU1** - 80 m²,
 - na terenie **MNU2** - 900 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - na terenie **MNU1** - 7 m,
 - na terenie **MNU2** - 20 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§28.

Na terenach oznaczonych symbolem **MNU1, MNU2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerń,
- 6) 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 intensywnej 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.

§29.

Na terenach oznaczonych symbolem **MNU1**, **MNU2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenie **MNU1** – 4,0,
 - b) na terenie **MNU2** – 1,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenie **MNU1** – 2,0,
 - b) na terenie **MNU2** – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenie **MNU1** – 20%,
 - b) na terenie **MNU2** – 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie **MNU1** – do 14 m,
 - b) na terenie **MNU2** – do 12 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych na terenie **MNU2** – do 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §14,
- 7) dachy o pochyleniu:
 - a) na terenie **MNU1** – dachy płaskie od 0° do 12°,
 - b) na terenie **MNU2** – dachy spadziste od 25° do 40°.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem UMN1, UMN2

§30.

Dla terenów oznaczonych symbolem **UMN1**, **UMN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§31.

Na terenach oznaczonych symbolem **UMN1**, **UMN2** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej:
 - a) na terenie **UMN1** - 1000 m²,
 - b) na terenie **UMN2** - 800 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki:
 - na terenie **UMN1** - 1000 m²,
 - na terenie **UMN2** - 800 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 20m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§32.

Na terenach oznaczonych symbolem **UMN1**, **UMN2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerń,
- 7) 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 intensywnej i jaskrawej: 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.

§33.

Na terenach oznaczonych symbolem **UMN1**, **UMN2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §14,
- 7) dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 12° lub spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem UMW1

§34.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UMW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

§35.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1000 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1000 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 20m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§36.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 5) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 6) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 7) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerń,
- 8) 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 intensywne i jaskrawe: 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.

§37.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 1,0,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 14 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §14,
- 7) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 5.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolem **U** o numerach od 1 do 4

§38.

Dla terenów oznaczonych symbolem **U** o numerach od 1 do 4 ustala się przeznaczenie – usługi nieuciążliwe.

§39.

Na terenach oznaczonych symbolem **U** o numerach od 1 do 4 ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki:
 - na terenie **U1** - 1000 m²,
 - na terenie **U2, U3, U4** - 800 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - na terenie **U1** - 20 m²,
 - na terenie **U2, U3, U4** - 30 m²,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§40.

Na terenach oznaczonych symbolem **U** o numerach od 1 do 4 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 5) na terenie **U2** ustala się realizację wyłącznie jednego zamierzenia budowlanego określonego wspólną funkcją gospodarczą i techniczną, na terenie **U2** zakazuje się lokalizacji więcej niż jedno zamierzenie budowlane,

- 6) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 7) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień, grafit, lub czerń,
- 8) 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,
- 9) na terenie U1 ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi KDW1, zakazuje się obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Stefana Okrzei za wyjątkiem działki 3000/77.

§41.

Na terenach oznaczonych symbolem **U** o numerach od 1 do 4 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenie **U1** – 2,0
 - b) na terenie **U2, U3, U4** – 1,5
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,5,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenie **U1, U3** – 20%,
 - b) na terenie **U2, U4** – 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §14,
- 7) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług publicznych oznaczonego symbolem UP1

§42.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UP1** ustala się przeznaczenie – usługi publiczne.

§43.

Na terenie oznaczonym symbolem **UP1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) opuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 7) 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 intensywnej i jaskrawej: 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.

§44.

Na terenie oznaczonym symbolem **UP1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,5
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 14 m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§14**,
- 6) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oświaty oznaczonego symbolem UO1

§45.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UO1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne.

§46.

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,

- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług publicznych do 50% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu §5 pkt 9,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 6) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 7) 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 intensywnej 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.

§47.

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m, dla obiektów sportowych dopuszcza się – do 18 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 4,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §14,
- 7) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP1

§48.

Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP1** ustala się przeznaczenie – zieleni urządzonej.

§49.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego symbolem UKS1

§50.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UKS1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi obsługi komunikacji samochodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

§51.

Na terenie oznaczonym symbolem **UKS1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1500 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 30 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§52.

Na terenie oznaczonym symbolem **UKS1** 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) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 6) 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 intensywnej i jaskrawej: brązowej, czerwonej, pomarańczowej, cytrynowej, zielonej, seledynowej, niebieskiej, fioletowej, różowej i purpurowej 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.

§53.

Na terenie oznaczonym symbolem **UKS1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m,
- 5) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §14,
- 6) dachy płaskie o nachyleniu od 0° do 12° lub spadziste o nachyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług obsługi komunikacji kolejowej oznaczonego symbolem UKK1

§54.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UKK1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi obsługi komunikacji kolejowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

§55.

Na terenie oznaczonym symbolem **UKK1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 1500 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1500 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 40 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

§56.

Na terenie oznaczonym symbolem **UKK1** 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) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,

- 6) 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 intensywnej 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.

§57.

Na terenie oznaczonym symbolem **UKK1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2.0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m,
- 5) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z **§14**,
- 6) dachy płaskie o pochyleniu od 0° do 12° lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu węzła komunikacji samochodowej oznaczonego symbolem **KS1**

§58.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KS1** ustala się przeznaczenie podstawowe – węzeł komunikacji samochodowej dróg publicznych kategorii drogi krajowej.
2. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem **KS1** realizację przedsięwzięć związanych z drogami publicznymi kategorii drogi krajowej.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **KS1** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.

§59.

Na terenie oznaczonym symbolem **KS1** wprowadza się zakaz:

- 1) wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych,

- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania terenów w formie terenów zieleni,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1, terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych oraz ścieżek rowerowych.

§60.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się przeznaczenie droga wewnętrzna.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **KDW1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - 2) infrastruktury technicznej,
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych
 - 4) zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

§61.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 4) dopuszcza się realizację parkingów,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.

§62.

Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m,
- 2) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m,
- 3) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

§63.

Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z ustalonym na rysunku planu rejonem przebiegu oraz innych ścieżek rowerowych realizowanych na obszarze planu obowiązują następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych,
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m - dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
- 3) ścieżki pieszo-rowerowe powinny być oświetlone,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.

DZIAŁ III. USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§64.

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 30% dla terenu **UMW1, MN1, UMN2**,
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§65.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§66.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa uchwalonego 20 kwietnia 2000 r. uchwałą nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie - etap II uchwalonego 10 sierpnia 2017 r. uchwałą nr XLII/413/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuskiej, Wąskiej, Tadeusza Kościuszki oraz terenu położonego pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II uchwalonego 24 kwietnia 2014 r. uchwałą Nr XLVII/483/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum" Wyszkowa uchwalonego 21 lipca 2011 r. uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin

uchwalonego 25 lipca 2013 r. uchwałą Nr XXXVII/369/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie,

- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie uchwalonego 31 marca 2011 r. uchwałą VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie.

§67.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska