

*URBS - Planowanie Przestrzenne - Anna Woźnicka i Sylwia Miszczak Sp. z o.o.  
z siedzibą w Łodzi, ul. Rojna 39 lok. 74, KRS 0000682414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353  
adres do korespondencji: ul. Wólczańska 55/59, pok. 1005, 90-608 Łódź, tel. 509959368, biurogard@gmail.com*

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA WYBRANYCH  
DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: 11 LISTOPADA,  
PUŁTUSKIEJ, GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO, RATUSZOWEJ,  
KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ, SZPITALNEJ, ZAPOLE,  
ZŁOTYCH KŁOSÓW, 3 MAJA ORAZ ALEI RÓŻ**

**PROJEKT PLANU**

**podstawa opracowania:** umowa Nr PGN.271.67.2017 zawarta w dniu 19 stycznia 2018 r.  
z Gminą Wyszaków.

**autorzy opracowania:**

*mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu*

*mgr **Małgorzata Ukleja**, mgr inż. **Sylwia Miszczak**, mgr **Karolina Merk**,  
**Tomasz Mikołajczyk** - projektanci planu*

*mgr inż. **Jacek Wiśniewski** – autor prognozy oddziaływania na środowisko*

Łódź, wrzesień 2019 r.

UCHWAŁA NR .....  
Rady Miejskiej w Wyszkowie  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r., Rada Miejska w Wyszkowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkowa, według granic określonych w załącznikach graficznych do uchwały Nr XLIII/431/17 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż, oraz uchwały Nr XLVI/467/17 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/431/17 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż - naniesionych na rysunku planu i wyznaczonych przez geodezyjne granice działek nr: 1163/1, 1166/1, 1164, 1165, 1168/1, 1173/1, 1172/1, 1171/1, 1174/3, 1174/6, 1175/1, 1176/1, 3001/8, 3001/9, 3001/5, 3001/10, 3001/11, 3001/6, 3001/12, 3001/13, 3001/14, 3001/15, 3001/16, 3001/17, 3001/18, 3001/19, 3001/20, 3001/21, 3001/22, 3001/23, 3001/24, 3001/25, 3001/26, 3001/4, 3547/19, 3547/20, 3547/21, 3547/22, 3547/23, 3547/26, 3547/25, 3547/24, 3547/39, 3547/41, 3547/40, 3547/38, 3547/37, 3547/46, 3547/45, 3547/48, 3547/50, 3547/47, 3547/49, 3547/51, 3547/52, 3547/53, 3547/54, 3547/55, 3547/56, 4716, 4717/3, 4717/4, 4717/2, 4718, 4719, 4720/1, 4720/2, 4721, 4722/1, 4722/4, 4722/3, 4723/4, 4723/2, 4724/2, 4724/4, 4726, 4727, 4725/8, 4725/2, 4725/6, 4725/9, 5594/1, 5594/2, 4728, 4733, 4731/2, 4731/1, 4732/4, 6400/2, 6400/1, 4730/4, 4735/2, 4737, 4738/1, 4736/4, 2425/9, 2425/10, 4872/1, 4872/4, 4871/5, 2439/5, 2439/6, 2621/11, 2621/10, 2622/1, 2624/1, 2599, 2630/19, 2630/20, 2630/22, 2630/21, 2631/15, 2631/17, 6155, 6154, 2633/3, 2637/12, 2637/11, 2601/21, 2601/22, 2601/18, 2601/19, 2601/20 oraz fragment działki 3001/29 ograniczonej:

- 1) od północnego-wschodu z granicą działki nr 3347;
- 2) od północnego zachodu z granicą działki nr 3088;
- 3) od południowego-wschodu z granicą działki nr 3401;
- 4) od południowo-zachodniej z działką nr 3200.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 17,20 ha, złożony z dwunastu części:

- 1) części 1 - obejmującej działki nr: 1163/1, 1166/1, 1164, 1165, 1168/1, 1173/1, 1172/1, 1171/1, 1174/3, 1174/6, 1175/1, 1176/1;
- 2) części 2 - obejmującej działki nr: 3001/8, 3001/9, 3001/5, 3001/10, 3001/11, 3001/6, 3001/12, 3001/13, 3001/14, 3001/15, 3001/16, 3001/17, 3001/18, 3001/19, 3001/20, 3001/21, 3001/22, 3001/23, 3001/24, 3001/25, 3001/26, 3001/4 oraz fragment działki 3001/29;
- 3) części 3A - obejmującej działki nr: 3547/19, 3547/20, 3547/21, 3547/22, 3547/23, 3547/26, 3547/25, 3547/24, 3547/39, 3547/41, 3547/40, 3547/38, 3547/37, 3547/46, 3547/45, 3547/48, 3547/50, 3547/47, 3547/49, 3547/51, 3547/52, 3547/53, 3547/54, 3547/55, 3547/56;
- 4) części 3B - obejmującej działki nr: 4716, 4717/3, 4717/4, 4717/2, 4718, 4719, 4720/1, 4720/2, 4721, 4722/1, 4722/4, 4722/3, 4723/4, 4723/2, 4724/2, 4724/4, 4726, 4727, 4725/8, 4725/2, 4725/6, 4725/9, 5594/1, 5594/2, 4728, 4733, 4731/2, 4731/1, 4732/4, 6400/2, 6400/1, 4730/4, 4735/2, 4737, 4738/1, 4736/4;
- 5) części 4 - obejmującej działki nr: 2425/9, 2425/10;
- 6) części 5 - obejmującej działki nr: 4872/1, 4872/4, 4871/5;
- 7) części 6A - obejmującej działki nr: 2439/5, 2439/6;
- 8) części 6B - obejmującej działki nr: 2621/11, 2621/10, 2622/1, 2624/1;
- 9) części 6C - obejmującej działkę nr 2599;
- 10) części 6D - obejmującej działki nr: 2630/19, 2630/20, 2630/22, 2630/21, 2631/15, 2631/17, 6155, 6154, 2633/3, 2637/12, 2637/11;
- 11) części 7A - obejmującej działki nr: 2601/21, 2601/22;
- 12) części 7B - obejmującej działki nr: 2601/18, 2601/19, 2601/20.

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

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Złotych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie nie będące ustaleniem planu, obejmujące rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;

- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 6) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 11) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 13) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew dobrze znoszących warunki miejskie, którego przerwanie jest możliwe w miejscach dojeżdż i dojazdów do terenu;
- 14) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak tereny dróg publicznych - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 15) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 16) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych działek położonych przy ulicach: 11 Listopada, Pułtuskiej, Generała Józefa Sowińskiego, Ratuszowej, Komisji Edukacji Narodowej, Szpitalnej, Zapole, Żółtych Kłosów, 3 Maja oraz Alei Róż, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 17) **zielonym dachu** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzonej jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 3.** W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) oznaczone symbolem **MW/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) oznaczone symbolem **U/MW** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) oznaczony symbolem **U** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej;
- 7) oznaczony symbolem **PU** - teren przeznaczony pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową, magazynową i składową;
- 8) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - oznaczony symbolem **KDZ** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - zbiorcze,
    - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe.

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

- 1) nakaz dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
  - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
    - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane,
    - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak:
    - schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami - 0,8 m,
    - przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - 1,3 m,
- 2) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwony (z wyłączeniem zgodnie z systemem NCS od 2570-Y80R do 2570-YR, od 3560-Y80R do 3560-YR, od 4550-Y80R do 4550-Y90R i 5540-Y90R) pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego,

różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;

- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;
- 2) zakaz wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie stabilności skarpy doliny Bugu;
- 3) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 21 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu;
- 4) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
    - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej określonych w planie,
    - zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
    - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
    - inwestycji lokalizowanych - zgodnie z ustaleniami §19 - w obrębie terenu 1.PU,
  - c) zakaz lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia ludzi oraz wystąpienia poważnych awarii;
- 7) nakaz przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 221 - Dolina kopalna Wyszków (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 50 m) oraz GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska część centralna (o średniej głębokości zalegania warstw wodonośnych 180 m), wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych obszarów w przepisach odrębnych;
- 8) nakaz ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 10) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 12) nakaz, w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, ich usuwania i utylizacji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 13) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 14) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Nakaz urządzenia szpaleru drzew liściastych i zimozielonych wzdłuż zachodniej granicy terenu **1.MW** - zgodnie z wrysowaną na rysunku planu orientacyjną lokalizacją projektowanego szpaleru drzew.

**§ 6.** W obszarze objętym planem w zakresie zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się ochronę otoczenia zespołu pałacowo - parkowego wpisanego do rejestru zabytków, w terenach oznaczonych symbolami 4.MW i 5.MW, położonych w jego otoczeniu, zakazuje się:

- 1) nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
- 2) wprowadzania zabudowy budynków gospodarczych i garażowych.

**§ 7.1.** W ramach **kształtowania terenów przestrzeni publicznej** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - oznaczone symbolami KDZ i KDD.

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

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 3) dopuszczenie instalowania tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
  - a) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym:
    - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
    - stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
  - c) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

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

**§ 8.1.** Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc parkingowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie nie mniej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) dla hurtowni - 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 6) dla targowisk - 25 miejsc parkingowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni targowej;
- 7) dla zakładów produkcyjnych - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 8) dla szkół ponadpodstawowych - 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 9) dla restauracji i kawiarni - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 10) dla obiektów sportowych - 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 11) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; pozostałych - 2 miejsca postojowe na gabinet;
- 12) dla klubów i domów kultury - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 13) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze;
- 14) dla banków - 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 15) dla pozostałych usług niewymienionych w pkt od 3 do 14 - 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

5. W obrębie terenu drogi zbiorczej (1.KDZ) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

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

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

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

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
  - a) minimalną powierzchnię działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- b) minimalną szerokość frontów działek - 17 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 0 stopni do 90 stopni.

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

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

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

- 1) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 21 ust. 3 pkt 1;
- 2) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 20 oraz wymogami przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 13.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN i 10.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **1.MN - 7.MN** obowiązuje zakaz zabudowy, który nie dotyczy:

- 1) możliwości remontu, przebudowy i odbudowy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub objętej decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, jednak bez możliwości zwiększania powierzchni zabudowy i kubatury budynków;
- 2) możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów niezbędnych do obsługi zabudowy, o której mowa w pkt 1.

3. W granicach terenów **MN** dopuszcza się lokalizację:

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

4. W granicach terenów **8.MN, 9.MN i 10.MN** zakazuje się lokalizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
  - a) dla terenów **1.MN - 7.MN** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,4$ ,
  - b) dla terenu **8.MN** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,7$ ,
  - c) dla terenu **9.MN** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,3$ ,

- d) dla terenu **10.MN** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,4$ ;
  - 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla terenów **1.MN - 8.MN** o wartości nie mniejszej niż 30%,
    - b) dla terenu **9.MN** o wartości nie mniejszej niż 50%,
    - c) dla terenu **10.MN** o wartości nie mniejszej niż 45%;
6. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej dla terenów **1.MN - 7.MN** - nie większa niż jedna kondygnacja naziemna oraz nie większa niż 5 m,
  - b) mieszkaniowej dla terenów **8.MN** i **9.MN** - nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 11 m,
  - c) mieszkaniowej dla terenu **10.MN** - nie większa niż dwie kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 10 m,
  - d) garażowych i gospodarczych - nie większa niż jedna kondygnacja naziemna oraz nie większa niż 5 m;
- 2) nakaz stosowania:
  - a) dla budynków mieszkalnych dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni,
  - b) dla budynków garażowych i gospodarczych jedno i dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit.

7. W terenie **10.MN** dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażowego o powierzchni nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki:
  - a) dla terenów **1.MN - 8.MN** - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów **9.MN** i **10.MN** - 700 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §11;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla terenów **1.MN-8.MN** - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów **9.MN** i **10.MN** - 700 m<sup>2</sup>.

**§ 14.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW i 6.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenów **MW** dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 2) usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **1.MW** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=2,5$ ,
  - b) dla terenu **2.MW** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=1,0$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=3,5$ ,
  - c) dla terenu **3.MW** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=1,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=4,0$ ,
  - d) dla terenu **4.MW** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,8$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,81$ ,
  - e) dla terenu **5.MW** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,51$ ,
  - f) dla terenu **6.MW** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=2,0$ ;
- 2) nakaz zapewnienia – w ramach działki budowlanej – procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenów **1.MW** i **2.MW** wartości nie mniejszej niż 25%,
  - b) dla terenów **3.MW**, **4.MW**, **5.MW** i **6.MW** wartości nie mniejszej niż 20%.

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

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów **1.MW** - nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 14 m,
  - b) dla terenu **2.MW** - nie większa niż sześć kondygnacji naziemnych oraz nie większa niż 20 m,
  - c) dla terenu **3.MW** - nie większa niż sześć kondygnacji naziemnych oraz nie większa niż 20 m z dopuszczeniem – w miejscu wskazanym na rysunku planu - dominanty nie większej niż 8 kondygnacji i wysokości całkowitej nie większej niż 26 m,
  - d) dla terenu **4.MW** - nie większa niż trzy kondygnacje oraz nie większa niż 12 m,
  - e) dla terenu **5.MW** - nie większa niż dwie kondygnacje oraz nie większa niż 9 m,
  - f) dla terenu **6.MW** - nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 14 m, z dopuszczeniem - w miejscu wskazanym na rysunku planu - dominanty nie większej niż 5 kondygnacji i wysokości całkowitej nie większej niż 20 m;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia nie większym niż 30 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w podstawowych kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), oraz uzupełniających kolorach: czerwieni (tj. zgodnie z systemem NCS od 2570-Y80R do 2570-YR, od 3560-Y80R do 3560-YR, od 4550-Y80R do 4550-Y90R) i brązu (tj. zgodnie z systemem NCS od 8010-Y10R do 8010-Y70R, od 7020-Y10R do 7020-Y70R, 6030-Y10R do 6030-Y70R) jako kolor imitacji cegły, ciemnoszarego i grafitu (tj. zgodnie z systemem NCS od 5000-N do 9000-N) z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych, materiałów imitujących drewno, mineralnych płytek klinkierowych cegły, materiałów imitujących cegły, okładzin kamiennych oraz materiałów imitujących kamień;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: czerni, brązu, czerwieni lub grafitu;

5. Dla terenów **MW** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania

i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 1 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §11;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m<sup>2</sup>.

**§ 15.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW/U**, **2.MW/U** i **3.MW/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa.

2. W granicach terenów **MW/U** dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 2) infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **1.MW/U** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=2,2$ ,
  - b) dla terenu **2.MW/U** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=2,5$ ,
  - c) dla terenu **3.MW/U** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,8$ ;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

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

- 1) wysokość budynków:
  - a) dla terenu **1.MW/U** - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
  - b) dla terenu **2.MW/U** - nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 14 m,
  - c) dla terenu **3.MW/U** - nie większa niż dwie kondygnacje naziemne oraz nie większa niż 10 m, z dopuszczeniem - w miejscu wskazanym na rysunku planu - dominanty nie większej niż 5 kondygnacji i wysokości całkowitej nie większej niż 20 m;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia nie większym niż 30 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w podstawowych kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), oraz uzupełniających kolorach: czerwieni (tj. zgodnie z systemem NCS od 2570-Y80R do 2570-YR, od 3560-Y80R do 3560-YR, od 4550-Y80R do 4550-Y90R i 5540-Y90R) i brązu (tj. zgodnie z systemem NCS od 8010-Y10R do 8010-Y70R, od 7020-Y10R do 7020-Y70R, 6030-Y10R do 6030-Y70R) jako koloru imitacji cegły, ciemnoszarego i grafitu (tj. zgodnie z systemem NCS od 5000-N do 9000-N) z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych, materiałów imitujących drewno, mineralnych płytek klinkierowych, materiałów imitujących cegły, cegieł, okładzin kamiennych oraz materiałów imitujących kamień;

4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: czerni, brązu, czerwieni lub grafitu.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 1 000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §11;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m<sup>2</sup>.

**§ 16.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U/MN**, **2.U/MN**, **3.U/MN** i **4.U/MN** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W granicach terenów **U/MN** dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku;
- 2) infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu **4.U/MN** zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **1.U/MN** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,7$ ,
  - b) dla terenu **2.U/MN** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,05$ ,
  - c) dla terenu **3.U/MN** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=2,0$ ;
  - d) dla terenu **4.U/MN** o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,7$ ;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów **1.U/MN**, **2.U/MN** i **3.U/MN** nie większa niż trzy kondygnacje oraz nie większa niż 14 m,
  - b) dla terenu **4.U/MN** - nie większa niż dwie kondygnacje oraz nie większa niż 11 m;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia nie większym niż 45 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: czerni, brązu, czerwieni lub grafitu.

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

- 1) dla terenów **1.U/MN**, **2.U/MN** i **4.U/MN** obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;

- 2) dla terenu 3.U/MN obowiązek zachowania minimalnej szerokości frontu działki - 7 m;
- 3) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki:
  - dla terenów 1.U/MN, 2U/MN i 4.U/MN - 700 m<sup>2</sup>,
  - dla terenu 3.U/MN - 160 m<sup>2</sup>.

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

- 1) dla terenów 1.U/MN, 2U/MN i 4.U/MN obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;
- 2) dla terenu 3.U/MN obowiązek zachowania minimalnej szerokości frontu działki - 7 m;
- 3) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - dla terenów 1.U/MN, 2U/MN i 4.U/MN - 700 m<sup>2</sup>,
  - dla terenu 3.U/MN - 160 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu **U/MW** dopuszcza się lokalizację:

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

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=3,8$ ;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - nie większa niż trzy kondygnacje oraz nie większa niż 14 m;
- 2) nakaz stosowania:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych dachów spadzistych o kącie nachylenia nie większym niż 45 stopni,
  - b) dla budynków garażowych i gospodarczych jedno i dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30 stopni;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 600 m<sup>2</sup>.

6. Dla terenu **U/MW** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §11;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 600 m<sup>2</sup>.

**§ 18.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu **U** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,2$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,3$ ;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - nie większa niż cztery kondygnacje oraz nie większa niż 15 m;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich i dwuspadowych o kącie nachylenia nie większym niż 45 stopni z z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły.
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: czerni, brązu, czerwieni lub grafitu.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §10;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 1 000 m<sup>2</sup>.

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

- 3) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §11;
- 4) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m<sup>2</sup>.

**§ 19.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.PU** obowiązuje przeznaczenie pod zabudowę przemysłową, produkcyjną, usługową i magazynowo - składową.

2. W granicy terenu **PU** dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,6$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i= 2,5$ ;
- 2) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 10%.

4. Dla terenu **PU** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów §5 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy - nie większa niż 15 m, przy czym maksymalna wysokość dla masztów i kominów oraz urządzeń technologicznych związanych z prowadzeniem działalności wynosi 25 m;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia nie większym niż 25 stopni z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20%

- chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna, materiałów drewnopodobnych oraz cegły;
- 4) dopuszczenie stosowania na nie więcej niż 20% elewacji, kolorystyki związanej z barwami firmy, jej znakiem graficznym lub logo;
  - 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: czerni, brązu, czerwieni lub grafitu.

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

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 10;
- 2) nakaz zachowania:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki - 23 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki - 3 000 m<sup>2</sup>.

6. Dla terenu **PU** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) nakaz zachowania ustaleń zawartych w § 11;
- 2) nakaz zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 3 000 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 20.1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych a także do lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) dla części 1 - ul. Leśna (droga klasy Z);
- 2) dla części 2 - ul. Dworcowa (droga klasy Z);
- 3) dla części 3A - droga wojewódzka nr 618 (ul. Pułtуска - droga klasy Z), ul. Generała Józefa Sowińskiego (droga klasy Z);
- 4) dla części 3B - ul. Generała Józefa Sowińskiego (droga klasy Z);
- 5) dla części 4 - ul. Żytnia (droga klasy Z);
- 6) dla części 5 - ul. 3 Maja (droga klasy Z);
- 7) dla części 6A - ul. Serocka (droga krajowa nr 62);
- 8) dla części 6B - ul. Komisji Edukacji Narodowej (droga klasy Z);
- 9) dla części 6C - ul. 3 Maja (droga klasy Z);
- 10) dla części 6D - ul. 3 Maja (droga klasy Z);
- 11) dla części 7A i 7B - ul. 3 Maja (droga klasy Z).

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

4. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDZ** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi powiatowej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 27 m;
- 2) teren **2.KDZ** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 20 m;
- 3) teren **1.KDD** - nowoprojektowany przeznaczony do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu;

szerokość w liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, z lokalnym poszerzeniem do 12 m;

- 4) teren **2.KDD** - nowoprojektowany przeznaczony do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 20 m.

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

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

- 1) budowę infrastruktury technicznej poza terenami dróg w pasach technicznych o maksymalnej szerokości do 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
  - b) minimalne parametry sieci wodociągowej - DN 100,
  - c) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nakaz - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
  - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
  - d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub do gruntu,
  - e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) minimalne parametry sieci wodociągowej - DN 100;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
  - a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) minimalne parametry sieci gazowniczej - DN 32,
  - c) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - d) nakaz zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m od gazociągu ś/c i n/c oraz 0,3 m od gazociągu w/c - odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
  - e) nakaz rezerwowania tras dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz niepublicznych zapewniających dostęp do dróg publicznych terenom z zabudową mieszkaniową,

- f) nakaz - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, przy czym gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - g) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32,
  - c) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 5;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,4 kV,
  - c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych,
  - e) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
  - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 1.MW/U, 2.MW/U, 3.MW/U, 4.U/MN, 1.U/MW, 1.PU - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 1 - 0%.

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

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego w dzielnicy przemysłowej Wyszkowa zatwierdzonej Uchwałą Nr XXVIII/199/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 października 2008 r.;
- 2) zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzonej Uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31 marca 2011 r.;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 lipca 2011 r.;
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszaków zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/383/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 18 maja 2017 r.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

Przewodnicząca Rady  
Elżbieta Piórkowska