



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok.1003-1006, 90-608 Łódź
NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368, 508655541; www.gard.pl; biurogard@gmail.com

**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA
DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI 11 LISTOPADA
I GENERAŁA JÓZEFA SOWIŃSKIEGO ORAZ DLA WYBRANYCH
DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY ULICACH: STEFANA OKRZEI,
3 MAJA, DOLNEJ I KAZIMIERZA SKARŻYŃSKIEGO**

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: umowa Nr PGN.271.40.2016 zawarta w dniu 20 lipca 2016 r.
z Gminą Wyszaków

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

mgr **Artur Lewczuk**, mgr inż. **Grzegorz Zagłoba** - udział w opracowaniu projektu planu

Łódź, luty 2017 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r. Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkania, według granic określonych w załącznikach graficznych do uchwały Nr XXI/210/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego oraz - naniesionych na rysunkach planu i wyznaczonych przez geodezyjne granice działek nr: 2597, 2598, 4687, 4757/1, 4757/2, 4758/2, 4759, 4760, 4761, 4762, 4763, 4764/1, 4764/2, 4765/1, 4765/2, 4766, 4767, 4768/1, 4768/2, 4769/1 4769/2, 4769/3, 4770/1,4770/2,4770/3, 4804/13, 4804/18, 4804/19, 4806/2, 4806/3, 4806/4, 4807, 4808/1, 4808/2, 4808/3, 4809, 4810, 4811/4, 4812/4, 4904/3, 4904/5, 5338/2, 5475/5, 5495/1, 5496, 5498/2, 5499/3.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,078 ha, złożony z 7 części:

- 1) części 1A - obejmującej działkę nr 4687;
- 2) części 1B - obejmującej działki nr: 4757/1, 4757/2, 4758/2, 4759, 4760, 4761, 4762, 4763, 4764/1, 4764/2, 4765/1, 4765/2, 4766, 4767, 4768/1, 4768/2, 4769/1 4769/2, 4769/3, 4770/1, 4770/2, 4770/3, 4804/13, 4804/18, 4804/19, 4806/2, 4806/3, 4806/4, 4807, 4808/1, 4808/2, 4808/3, 4809, 4810, 4811/4, 4812/4;
- 3) części 2 - obejmującej działki nr: 2597, 2598;
- 4) części 3A - obejmującej działkę nr 5338/2;
- 5) części 3B - obejmującej działkę nr4904/3;
- 6) części 3C - obejmującej działki nr:4904/5, 5475/5;
- 7) części 3D - obejmującej działki nr:5495/1, 5496, 5498/2, 5499/3.;

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) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) 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) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzone jako stały trawnik, kwietnik, zielnik itp., na podłożu zapewniającym jego naturalną vegetację;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **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;
- 8) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 i 3 uchwały;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, posiadające szczególnie

- znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 15) **teren** - 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) **tymczasowych strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym ograniczenia te obowiązują wyłącznie do czasu likwidacji lub przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe;
 - 17) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszku dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla terenu położonego pomiędzy ulicami 11 Listopada i Generała Józefa Sowińskiego oraz dla wybranych działek położonych przy ulicach: Stefana Okrzei, 3 Maja, Dolnej i Kazimierza Skarżyńskiego, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej.

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) oznaczony symbolem **MN/U** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 3) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) oznaczony symbolem **U/MN** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) oznaczony symbolem **Up** - teren przeznaczony dla zabudowy usługowej - usług publicznych;
- 6) oznaczony symbolem **US** - teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 7) oznaczony symbolem **Z** - teren przeznaczony dla zieleni;
- 8) tereny komunikacyjne:
 - a) oznaczone symbolem **KDL** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne,
 - b) oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe,
 - c) oznaczony symbolem **KDX** - teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszo-jezdny.

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

- 1) obowiązek 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 bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury oraz bez możliwości zmiany sposobu użytkowania,
 - 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 linią zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy, a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego);
 - 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych;
 - 4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzywa sztucznego typu siding i blach lakierowanych.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach 2.MN, 3.MN, 1.U/MN, 1.MN/U, 2.KDD, 3.KDL i 4.KDL położonych w całości w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 Dolina Dolnego Bugu - PLB 140001 oraz na terenach 2.MN położonym w całości i 3.MN położonym częściowo w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 Ostoja Nadbużańska - PLH 140011 - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych obszarów przepisach odrębnych.
- 2) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska oraz w obrębie części planu o numerach 1A, 1B, 2 położonych w granicach GZWP nr 221 - Dolina Kopalna Wyszków, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych zbiorników w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;
- 5) zakaz wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie stabilności skarpy doliny Bugu;
- 6) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 25 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu;

- 9) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 10) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 11) zakaz lokalizowania:
 - 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 wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów
 - parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.
- 12) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów MN/U i U/MN - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 13) w granicach tymczasowych 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 likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 14) nakaz stosowania na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 3.MN i 1.U/MN 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 sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego.

§ 6. W obszarze objętym planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7.1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o charakterze publicznym:

- 1) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 2) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 3) teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszo-jezdny - oznaczony symbolem KDX.

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze publicznym - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariery, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

- 3) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

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

§ 8.1. W obszarze objętym planem terenami rozmieszczenia **inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** są:

- 1) teren przeznaczony dla zabudowy usługowej - usług publicznych - oznaczony symbolem Up;
- 2) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 3) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 4) teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszo-jezdny - oznaczony symbolem KDX.

2. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

§ 9. W obszarze objętym planem ustala się następujące **warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych**:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości zaokrąglonej w górę do pełnej liczby obliczonej na podstawie następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla hurtowni - 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla restauracji i kawiarni - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, pozostałych - 2 miejsc postojowych na 1 gabinet,
 - h) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - i) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze,
 - j) dla banków - 40 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej;
- 3) dla funkcji niewymienionej w pkt 1, ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do funkcji zamierzenia budowlanego;
- 4) dopuszcza się dla istniejących obiektów zbilansowanie miejsc postojowych na terenach bezpośrednio sąsiadujących;
- 5) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc na 10 miejsc postojowych dla samochodów;
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach realizację miejsc postojowych naziemnych i podziemnych;

- 7) do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. d, g, j nie wlicza się powierzchni użytkowej garaż;
- 8) w obrębie terenów dróg gminnych: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

§ 10. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje przestrzeganie zakazów, nakazów, ograniczeń i dopuszczeń, wynikających z przepisów prawa wodnego.

§ 11.1. 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 predysponowane do występowania ruchów masowych, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

§ 12. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 0 stopni do 90 stopni.

§ 13. 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.

§ 14. W obszarze objętym planem ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego;
- 2) zakaz sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości mogącej zakłócić ich eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także mogącej spowodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

§ 15.1. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ust. 2.

2. W obszarze objętym planem terenami, dla których plan określa **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania** są tereny tymczasowych stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV).

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) obowiązek likwidacji lub przebudowy na linię kablową - oznaczonego na rysunku planu - odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) w terminie do pięciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu;
- 2) do czasu, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 16.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN**, **2.MN** i **3.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **MN** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo gospodarczo - garażowego albo garażu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m².

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **1.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$,
 - b) w obrębie terenów **2.MN** i **3.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenu **1.MN** - 40%,
 - b) w obrębie terenów **2.MN** i **3.MN** - 50%.

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

- 1) zakaz lokalizowania w granicach terenu **3.MN** budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 45 m od osi skrajnego toru linii kolejowej nr 29;
- 2) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 3) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych jednorodzinnych - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
 - b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 5 m;

- 4) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 5) 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 lub materiałów drewnopodobnych;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni lub grafitu.

5. W granicach terenów **MN** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 800 m².

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 800 m².

§ 17.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy usługowej.

2. Dla terenu **1.MN/U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%.

3. Dla terenu **1.MN/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;
- 4) 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 lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni lub grafitu.

5. Dla terenu **1.MN/U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 18 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

6. Dla terenu **1.MN/U** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

§ 18.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW** i **2.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) garaży wyłącznie, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do niej;
- 2) infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%.

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

- 1) wysokość budynków nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 13 m;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich lub dachów o nachyleniu połaci dachu nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 40 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);
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni lub grafitu.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

§ 19.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/MN** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. Dla terenu **1.U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

3. Dla terenu **1.U/MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub pomieszczeń mieszkalnych w budynkach mieszkalno-usługowych w odległości mniejszej niż 45 m od osi skrajnego toru linii kolejowej nr 29;

2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;

3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;

4) 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 lub materiałów drewnopodobnych;

5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze: czerwieni, brązie, czarnym lub graficie.

4. Dla terenu **1.U/MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;

2) obowiązek zachowania:

a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,

b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

5. Dla terenów **1.U/MN** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;

2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

§ 20.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.Up** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej - usług publicznych.

2. Dla terenu **1.Up** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,0$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

3. Dla terenu **1.Up** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków - nie większa niż 5 kondygnacji nadziemnych oraz nie większa niż 18 m, z dopuszczeniem dominanty architektonicznej o wysokości do 23 m;

- 2) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub 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 lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, czerni lub grafitu;

4. Dla terenu **1.Up** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

5. Dla terenów **1.Up** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

§ 21.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.US** obowiązuje przeznaczenie dla usług sportu, rekreacji i turystyki.

2. Dla terenu **1.US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 50% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości nie większej niż 5 m, oraz ciągów pieszych i dróg rowerowych;
- 4) obowiązek ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 5) zakaz usuwania drzew i krzewów, z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę infrastruktury technicznej określonej w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 6) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu dotyczących budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej określonej w planie;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **1.US** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

§ 22.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.Z** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni.

2. Dla terenu **1.Z** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 90% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości nie większej niż 5 m, oraz ciągów pieszych i dróg rowerowych;
- 4) obowiązek ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 5) zakaz usuwania drzew i krzewów, z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
 - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
 - b) budowę, remont i przebudowę infrastruktury technicznej określonej w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 6) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu dotyczących budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej określonej w planie.

3. Dla terenu **1.Z** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 2 500 m².

Rozdział 4

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

§ 23.1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych oraz do lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) części 1A - ul. Pułtуска (droga wojewódzka nr 618);
- 2) części 1B - ul. Generała Józefa Sowińskiego (droga wojewódzka nr 618);
- 3) części 2 - ul. 3-go Maja i ul. Komisji Edukacji Narodowej;
- 4) części 3A - ul. Kazimierza Skarżyńskiego;
- 5) części 3B - ul. Kazimierza Skarżyńskiego;
- 6) części 3C - ul. Kazimierza Skarżyńskiego;
- 7) części 3D - ul. Kazimierza Skarżyńskiego.

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

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

- 1) teren **1.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren **2.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) teren **3.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu
- 4) teren **4.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu
- 5) teren **1.KDD** - przeznaczony jest 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;
- 6) teren **2.KDD** - przedłużenie ul. Dolnej- przeznaczony jest 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.

§ 24. Teren **1.KDX** przeznaczony jest do pełnienia funkcji publicznego ciągu pieszo-jezdnego, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zieleni. W jego granicach obowiązuje zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25.1. 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 sieci infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych, przy czym dopuszcza się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej w pasach technicznych zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy;
- 2) remont, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych oraz terenami, o których mowa w pkt. 1.

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) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalne parametry sieci wodociągowej - DN 100,
 - d) obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie 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) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej - DN 100,
 - c) odprowadzanie ścieków 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, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację

- dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- f) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej - DN 100,
 - g) zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;
- 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) obowiązek - 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;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
 - b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32,
 - c) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt. 10;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą kablowych i napowietrznych 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 - z zastrzeżeniem lit. d - możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) obowiązek likwidacji lub przebudowy na linię kablową - oznaczonego na rysunku planu - odcinka napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV), z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 2 i 3
 - e) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów 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

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

- 1) dla terenów: **1.MN, 2.MN, 3 MN, 1.MN/U, 1.MW, 2.MW, 1.U/MN.** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 - 0%.

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

- 1) Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r.;
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum" Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 lipca 2011 r.;
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru Rybienko Leśne zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/204/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 czerwca 2012 r.;
- 4) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/471/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2014 r.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

Przewodnicząca Rady
Elżbieta Piórkowska