

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr IX/94/19 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, zmienionej Uchwałą Nr XI/115/19 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2019 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/94/19 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki oraz zmienioną Uchwałą Nr XXIII/263/20 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 10 września 2020 r.; stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 października 2016 r.

Rada Miejska w Wyszkanie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych przy ulicach: Komisji Edukacji Narodowej, Przemysłowej, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Tadeusza Kościuszki, Towarowej, Pułtuskiej, Świętojańskiej – etap II zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1, 2, 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) granice geodezyjne działek nr: 2606/1, 2606/2, 2622/2, 2605/17, 2605/18, 2731, 2732, 2734, 2727, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716/1, 2716/2, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 6166/1, 6166/2, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2605/5, 2605/6, 2605/7, 2605/8, 2605/9, 2605/10, 2605/11, 2605/12, 2605/13, 2605/14, 2605/15, 2605/16, 2605/2;
- 2) granice geodezyjne działek nr: 4831/9, 4832/4, 4833/2, 4834/1, 4834/2, 4835/2, 4836/2, 4837/2, 4847/4, 4847/6, 4847/7, 4848/2, 4848/3, 4838/5, 4838/1, 4838/4, 4839/10, 4839/6, 4839/5, 4840/5, 4849/1, 4850/6, 4850/3, 4850/4, 4851/6, 4851/4, 4851/3, 4852/5, 4852/2, 4852/3, 4853/3, 4853/2, 4853/5, 4844/2, 4854, 4845/5, 4845/7, 4845/3, 4846/4, 4855/3;

3) granice geodezyjne działek nr 1226, 1227, 1228.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia części nadziemnych – gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych o maksymalnie 1,5 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych; jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu. Nieprzekraczalna linia zabudowy nieposiadająca wymiarowania traktowana jest jako biegnąca po granicy działki bądź linii rozgraniczającej;

- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych itp.); jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu w przypadku przeznaczenia niezwiązanego z lokalizacją budynków;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub nie więcej niż 40% powierzchni terenu w przypadku przeznaczenia niezwiązanego z lokalizacją budynków;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, w zakresie handlu (z wykluczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, edukacji, kultury, turystyki i sportu, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, biur, salonów sprzedaży, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości minimalnej 10,0 m, docelowej wysokości minimum 3,0 m tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - e) U – tereny usług,
 - f) U/MN – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) U/MW – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - h) UZ/U – teren usług zdrowia z dopuszczeniem usług,
 - i) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług,
 - j) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - k) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - l) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) strefa lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 8) zieleni izolacyjna;
- 9) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN, MN/U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) MW, MW/U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) U/MW, U/MN – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - d) 1-1U – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - e) UZ/U – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 5) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP 221 Dolina kopalna Wyszaków, GZWP 215 Subniecka warszawska i GZWP 2151 Subniecka warszawska (część centralna), dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego oraz ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) tereny 2-2MW/U, 2-3MW/U, 2-4MW/U, 2-1U/MW, 2-2U/MN położone są w strefie śródmiejskiej i śródmiejskiej zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,
 - d) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 15,0 m;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc postojowych samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na dom, wliczając miejsca garażowe,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla obiektów handlowych – minimum 10 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla hurtowni – minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży oraz min. 2,5 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni magazynowej,
 - dla banków – 10 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni użytkowej,
 - dla restauracji i kawiarni – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla przychodni zdrowia: rejonowych – minimum 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników, pozostałych – minimum 2 miejsca postojowe na gabinet,
 - dla szkół ponadpodstawowych – minimum 10 miejsc postojowych na 100 miejsc pracy,
 - dla zakładów produkcyjnych – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc pracy,
 - dla innych usług niewymienionych powyżej – minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej,
- b) dopuszcza się obniżenie wskaźnika o 50% w przypadku wyznaczenia miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej,
- c) dopuszcza się lokalizację i zbilansowanie miejsc postojowych na działkach bezpośrednio przylegających do terenu, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- d) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dla zabudowy istniejącej, jeśli wymagają tego przepisy odrębne dopuszcza się wykonanie zjazdów na terenach bezpośrednio przyległych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w terenach 1-1MN oraz 1-1MN/U strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje ograniczenie w sytuowaniu budynków, budowli oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy drogi publiczne klasy dojazdowej, lokalnej i zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDL, KDZ;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne, powiatowe i krajowe, które przylegają do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenie drogi urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) w terenie 1-UZ/U dopuszcza się realizację ujęć wody;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MW/U, MN, MN/U, U, U/MN, U/MW, UZ/U, PU; KDZ, KDL, KDD.

§ 14. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD.

§ 15. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni, szarości i grafitu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w parterze budynku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) realizacja zabudowy po spełnieniu warunków wynikających z ustaleń §8 pkt 4 lit. a tiret drugie oraz lit. c;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 750 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 750 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 8) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na obszarach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu 1-1MN/U z drogi oznaczonej symbolem 1-1KDD;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-1MN, 1-2MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 10,0 m – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 9,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów 1-1MN, 1-2MN z drogi oznaczonej symbolem 1-1KDD;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 15,0 m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi oznaczonej na rysunku symbolem 1-1KDZ i z drogi przylegającej do obszaru objętego planem;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1UZ/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi zdrowia i opieki społecznej z lokalizacją lądowiska dla śmigłowców ratownictwa medycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 16,0 m – do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi oznaczonej na rysunku symbolem 1-1KDZ i z drogi przylegającej do obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-1U/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 6,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 20,0 m – do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. f i g,
 - f) dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej w strefie oznaczonej na rysunku planu,
 - g) wysokość dominanty: do 24,0 m – do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg przylegających do obszaru objętego planem z wyłączeniem drogi krajowej nr 62;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-2U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 15,0 m – do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 350 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2-2MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w kondygnacjach przyziemnych budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 20,0 m – do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z dróg przylegających do obszaru objętego planem, z wyłączeniem drogi krajowej nr 62 oraz drogi wojewódzkiej nr 618;
- 8) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-3MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w kondygnacjach przyziemnych budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 5,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 18,0 m – do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. f i g,
 - f) dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej w strefie oznaczonej na rysunku planu,
 - g) wysokość dominanty: do 21,0 m – do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - h) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg przylegających do obszaru objętego planem.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-4MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w kondygnacjach przyziemnych budynków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy: do 20,0 m – do 5 kondygnacji nadziemnych,

- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany paramentów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
 - 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
 - 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z dróg przylegających do obszaru objętego planem.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenu z drogi 3-1KDL oraz dróg przylegających do obszaru objętego planem;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania: zgodnie z § 8 pkt 4.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających od 30,0 m do 36,0 m, z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 15,0 m, z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu – poszerzenie drogi, w granicach planu znajduje się fragment drogi wraz ze skrzyżowaniem.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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