



granicą działki 270, południowo-wschodnią granicą działki 271, południowo-wschodnią granicą działki 272/3, południowo-wschodnią granicą działki 272/4, południowo-wschodnią granicą działki 273/1, południowo-wschodnią granicą działki 274/1, południowo-wschodnią granicą działki 275/2, południowo-wschodnią granicą działki 276/2, południowo-wschodnią granicą działki 251/2, południowo-wschodnią granicą działki 250/2, południowo-wschodnią granicą działki 248/2, południowo-wschodnią granicą działki 245/2, południowo-wschodnią granicą działki 244/2, południowo-wschodnią granicą działki 243/2, południowo-wschodnią granicą działki 242/3, południowo-wschodnią granicą działki 241/4, południowo-wschodnią granicą działki 240/2, południowo-wschodnią granicą działki 235/4, południowo-wschodnią granicą działki 235/5, południowo-wschodnią granicą działki 233/4;

od południowego-zachodu południowo-zachodnią granicą działki 97/4, południowo-zachodnią granicą działki 97/3, od północnego-zachodu północno-zachodnią granicą działki 97/3, północno-zachodnią i północno-wschodnią granicą działki 97/1, północno-zachodnią granicą działki 98/7, północno-zachodnią granicą działki 95/2, od północnego-wschodu północno-wschodnią granicą działki 95/2, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki 96, północno-wschodnią granicą działki 100/2, od południowego-wschodu południowo-wschodnią granicą działki 100/2, południowo-wschodnią granicą działki 100/1, południowo-wschodnią granicą działki 99/2, południowo-wschodnią granicą działki 99/1, południowo-wschodnią granicą działki 98/1, południowo-wschodnią granicą działki 98/2, południowo-wschodnią granicą działki 98/17, południowo-wschodnią granicą działki 97/1, południowo-wschodnią granicą działki 97/4;

granicą geodezyjną działek: 73/21, 73/20, 73/19, 73/18, 73/16, 73/17, 73/13, 73/14, 74/76, 73/22, 49/130, 49/60, 49/85, 50/9.

2. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

### §3.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

#### §4.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) ścieżki rowerowe,
- 6) odległości zagospodarowania podane w metrach,
- 7) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MNU1, MNU2, UMN1, R1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDW1.**

#### §5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **stanowiskach postojowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3 m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8 m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji budynku, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3m oraz okapów, gzymsów, odokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, za wyjątkiem usług związanych z łącznością publiczną,
  - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
- 13) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu spowodowaną wzmożonym ruchem pojazdów, w tym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach prawa ochrony środowiska,
- 14) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć niezabudowane tereny zielone, w tym: łąki i pastwiska, nieużytki oraz zbiorniki małej retencji,
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: zieleńce, ogródki jordanowskie, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną.

## Rozdział 2.

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

#### §6.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2**,
- 3) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **UMN1**,
- 4) teren rolniczy oznaczony symbolem **R1**,
- 5) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1**,
- 6) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW1**.

#### §7.

Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenów: **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3**, **KDL1**, **KDL2**, **KDD1**.

## Rozdział 3.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu oraz wymagań kształtowania przestrzeni publicznych

#### §8.

Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków”. Na całym obszarze planu obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dla terenów położonych w zasięgu występowania wód podziemnych.

#### §9.

W zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów,
- 4) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 5) zakaz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
- 6) zakaz lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 7) zakaz hodowli i chowu ptactwa domowego oraz zwierząt futerkowych,
- 8) zakaz tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 9) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,

- 10) nakaz zachowania przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
- 11) nakaz stosowania dla terenów objętych planem dopuszczalnych poziomów hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) tereny oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2**, **UMN1** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 12) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,

#### **§10.**

W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1**:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
- 2) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
  - a) 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,
  - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
  - c) 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,
  - d) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
  - e) stosowanie krawężników opuszczonych na stanowiskach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji**

#### **§11.**

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1**.
2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1**.

#### **§12.**

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

### **§13.**

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
  - a) min. 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny w przypadku zabudowy jednorodzinnej,
  - b) min. 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu detalicznego,
  - c) min. 2 stanowiska postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
  - d) min. 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych,
- 2) liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

### **§14.**

Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci na działkach wewnątrz innych terenów funkcjonalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **§15.**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej.
2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych.

### **§16.**

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki bytowe odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 2) wszystkie budynki mieszkalne i usługowe oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków, po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- 4) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§17.**

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,

- 3) stosowanie innych nośników energetycznych jest dopuszczalne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

### **§18.**

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowa sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągów,
- 3) szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

### **§19.**

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 6) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 7) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW.

### **§20.**

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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



## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN o numerach od 1 do 5**

##### **§21.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** ustala się:

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

##### **§22.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 700m<sup>2</sup>,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 15m,
- 3) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 2) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

##### **§23.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 6) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
  - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
  - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,

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

#### **§24.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 5** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 10m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50 m<sup>2</sup>,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §13,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

### **Rozdział 2.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami MNU o numerach od 1 do 2**

#### **§25.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2** ustala się:

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

#### **§26.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
  - c) minimalną szerokość frontu działki: 17 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

#### **§27.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy zagrodowej,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,

- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 6) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
  - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
  - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
  - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
  - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

### **§28.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) na terenie **MNU1** - 35%,
  - b) na terenie **MNU2** – 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50 m<sup>2</sup>,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §13,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **UMN1****

### **§29.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **UMN1** ustala się:

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

### **§30.**

Na terenie oznaczonym symbolem **UMN1** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną wielkość działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,

- c) minimalną szerokość frontu działki: 17m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

### §31.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMN1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko - podobnymi,
- 5) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit,
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
  - a) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw - odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
  - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywne i jaskrawe: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
  - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
  - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia.

### §32.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMN1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych – 2, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 50 m<sup>2</sup>,
- 7) ilość stanowisk postojowych dla samochodów zgodnie z §13,
- 8) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°.

**Rozdział 4.**  
**Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu rolniczego**  
**oznaczonego symbolem R1**

**§33.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **R1** ustala się przeznaczenie podstawowe – rolnicze.

**§34.**

Na terenie oznaczonym symbolem **R1** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i dróg dojazdowych do gruntów rolnych realizowanych na gruntach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**Rozdział 5.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych**  
**oznaczonych symbolami terenów KDZ o numerach od 1 do 3,**  
**KDL o numerach od 1 do 2, KDD1**

**§35.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1** – droga publiczna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

**§36.**

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ1** o kategorii drogi gminnej,
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ** o numerach **od 2 do 3** o kategorii drogi powiatowej,
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem: **KDL** o numerach **od 1 do 2** o kategorii drogi gminnej,
- 4) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD1** o kategorii drogi gminnej.

**§37.**

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 2**, **KDD1** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej.

### §38.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ** o numerach **od 1 do 3** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów do zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- 6) na terenie **KDZ1, KDZ2** w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

### §39.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 2** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 5,5 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury,
- 5) na terenie **KDL2** w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

### §40.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10 m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 5,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

## Rozdział 6.

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

### §41.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **KDW1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
  - 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,

- 2) infrastruktury technicznej,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych
- 4) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

#### §42.

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

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

#### §43.

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

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

#### §44.

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

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

**DZIAŁ III.**  
**USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**§45.**

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0% dla terenów: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MNU1, MNU2, UMN1, R1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDW1.**

**§46.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

**§47.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie uchwalonego 31 marca 2011 r. uchwałą nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie,
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu Rybienka Nowego uchwalonego 30 października 2008 r. uchwałą nr XXVIII/198/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie.

**§48.**

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

Przewodnicząca Rady

**Elżbieta Piórkowska**