

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**  
**z dnia ..... 2013 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), zgodnie uchwałą nr IV/15/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 13 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszaków przyjętego Uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007r. roku i uchwałą nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 roku, zmieniającą uchwałę Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**  
**Zakres obowiązywania planu.**

**§1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin, zwany dalej planem.

**§2.**

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega: od zachodu wschodnią granicą działki 3001/1, zachodnią i północną granicą działki 3004, zachodnią granicą działki 3007/31, zachodnią granicą działki 3007/21, od południa północno-wschodnią granicą działki 3062/3, północną granicą działki 3062/1, północną granicą działki 3064/3, północną i wschodnią granicą działki 3065, wschodnią granicą działki 3066, wschodnią granicą działki 3102, północno-wschodnią granicą działki 3101, dalej linią przedłużającą północno-wschodnią granicę działki 6144 do południowo-wschodniej granicy działki 3834, południowo-wschodnią granicą działki 3834, północno-wschodnią granicą działki 4059, południowo-zachodnią granicą działki 4262, dalej linią przedłużającą tą granicę do południowo-wschodniej granicy działki 4263/2, południowo-wschodnią granicą działki 4263/2, od wschodu granicą gminy Wyszaków, od północy północną granicą działki 55, południową granicą działki 428, południową granicą działki 429, południową granicą działki 430, południową granicą działki 431, południową i wschodnią granicą działki 436, dalej linią przedłużającą zachodnią granicę działki 3007/21.

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

### **§3.**

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 kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
  - 13) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

### **§4.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) ciągi zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym,
  - 5) ścieżki rowerowe,
  - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
  - 7) kapliczki i krzyże objęte ochroną,
  - 8) lokalizacje stacji transformatorowych,
  - 9) granica pasa technologicznego linii 110 kV,

- 10) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
- 11) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, MNU8, MNU9, MNU10, MNU11, MNU12, MNU13, MNU14, MNU15, MNU16, MNU17, UMN1, UMN2, UMN3, UMN4, UMN5, UMN6, UMN7, UMN8, UMW1, MR1, MR2, PU1, PU2, PU3, ZP1, R1, R2, W1, W2, W3, W4, W5, W6, W7, KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5, KDL6, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KS1, KDP1, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5.**

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
- 1) granica Gminy Wyszków,
  - 2) granica strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wody,
  - 3) granica obszaru Natura 2000,
  - 4) linia napowietrzna 110 kV,
  - 5) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody wraz z numerem porządkowym ujęcia,
  - 6) numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.
3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref i granice administracyjne biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

## §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) **gromadzeniu odpadów** – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 3) **miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
- 4) **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 1,3m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- 5) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam,
- 6) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,

- 7) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów min. 40% powierzchni przęśla ogrodzenia,
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej,
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 13) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nie ażurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej,
- 14) **reklama podświetlanej** – należy przez to rozumieć reklamę czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła,
- 15) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamę czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła,
- 16) **składowaniu odpadów** – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów niezwiązanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 17) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 18) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności,
- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 20) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 21) **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,
- 22) **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,

23) **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,

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

## DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 2.

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

#### §6.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 6**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17**,
- 3) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8**,
- 4) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **UMW1**,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MR1**, **MR2**,
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczone symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3**,
- 7) teren zieleni parkowej oznaczony symbolem **ZP1**,
- 8) tereny rolne oznaczone symbolami **R1** i **R2**,

- 9) tereny obiektów i urzędzeń infrastruktury wodociągowej oznaczone symbolami **W** o numerach **od 1 do 7**,
- 10) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL** o numerach **od 1 do 6, KDD** o numerach **od 1 do 16**,
- 11) teren węzła komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: **KS1**,
- 12) teren placu publicznego oznaczony symbolem **KDP1**,
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 5**.

#### **§7.**

1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: tereny oznaczone symbolami **UMW1** i **UMN8** jako tereny gdzie dopuszcza się budowę placówek opiekuńczo-wychowawczych, domów opieki społecznej oraz obiektów ochrony zdrowia, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenów: **KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL** o numerach **od 1 do 6, KDD** o numerach **od 1 do 16**, teren węzła komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **KS1**, teren placu publicznego oznaczony symbolem **KDP1**.
2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **§8.**

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy mogą być realizowane w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 3m<sup>2</sup>, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
- 2) reklamy na budynkach lub ogrodzeniach powinny być lokalizowane w minimalnych odległościach od innych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej, tj.:
  - a) co najmniej 20m od innych wolnostojących nośników reklamy,
  - b) co najmniej 10m od znaków drogowych,
  - c) co najmniej 3m od krawędzi jezdni,
  - d) co najmniej 3m od pnia drzewa,
- 3) obowiązuje zakaz sytuowania reklam:
  - a) na terenach **MN** o numerach **od 1 do 6** w formie wolnostojących nośników reklamowych,
  - b) na ażurowych ogrodzeniach terenów,
  - c) na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
  - d) na latarniach ulicznych,
  - e) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
  - f) na balustradach balkonów i tarasów,
  - g) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
- 4) reklamy mogą być lokalizowane na małych obiektach handlowych takich jak kioski z następującymi warunkami:
  - a) na jednym obiekcie handlowym mogą być umieszczone maksymalnie dwa pola reklamowe o łącznej powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup> i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku,
  - b) reklama nie może wystawać poza obrys ściany kiosku,
  - c) reklama nie może być umieszczona na attyce kiosku lub jego dachu,

- d) szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie na ścianach lub attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm,
- 5) szyldy i tabliczki informacyjne umieszczane przy wejściach do budynków mogą mieć powierzchnię nie większą niż 1m<sup>2</sup>, a ich zewnętrzne krawędzie powinny być oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 50cm,
- 6) umieszczanie reklamy na ścianie budynku jest możliwe pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku,
- 7) odległość pomiędzy reklamami powinna wynosić co najmniej 20m,
- 8) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz aby pozostawała w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,
- 9) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru,
- 10) wielkość szyldów semaforowych, umieszczanych pod kątem do ściany budynku, nie może przekraczać wielkości 1,5m<sup>2</sup> a zakończenia tych szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany więcej niż 80cm,
- 11) reklamy lokalizowane na terenach nie mogą mieć więcej niż dopuszczalna wysokość zabudowy,
- 12) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5m wysokości.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

##### **§9.**

Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczone numerem ewidencyjnym właściwego stanowiska archeologicznego: 48/70-5, 48/70-6, 48/70-7, 48/71-16, 48/71-17, 49/70-7, 49/70-8.

##### **§10.**

W miejscach ustalonych na rysunku planu jako: kapliczki i krzyże objęte ochroną, nakazuje się ich zachowanie w tym miejscu.

### **Rozdział 4.**

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

##### **§11.**

Na terenie oznaczonym symbolem **UMN8** położonym na obszarze Natura 2000 obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

## §12.

1. Wskazuje się granicę strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wody. Strefa ochrony sanitarnej pośredniej obejmuje obszar wyznaczony zgodnie z określonym na rysunku planu przebiegiem granicy strefy.
2. Wskazuje się ujęcia wody o numerach porządkowych: 0, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11 wraz ze strefą ochrony bezpośredniej ujęcia.
3. Na terenie stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

## §13.

1. Ustala się na rysunku planu lokalizację ciągów zieleni o charakterze zieleni izolacyjno-krajobrazowej.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym, ustala się: następujące nakazy i zakazy:
  - 1) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
  - 2) zagospodarowanie terenu przy ciągach zieleni musi umożliwiać migrację drobnych zwierząt,
  - 3) nakazuje się uwzględnianie tych zespołów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych,
  - 4) lokalizacja ciągów zieleni wskazanych na rysunku planu może zostać dopasowana do projektowanego zagospodarowania pod warunkiem zachowania czytelności założenia.

## §14.

1. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez inwestora winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
  - 1) nakaz ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
  - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
  - 3) w obiektach przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi realizowanych w odległości mniejszej niż 200m od terenów PKP należy zapewnić odpowiednie warunki akustyczne pomimo uciążliwości hałasowych wynikających z sąsiedztwa terenu kolejowego,
3. W zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) tereny oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 6** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



- 2) tereny oznaczone symbolami: **MNU** o numerach **od 1 do 17**, **UMN** o numerach **od 1 do 8**, **UMW1**, **MR1**, **MR2** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

#### **§15.**

W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **ZP1**, **KDGP1**, **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3**, **KDL** o numerach od **1 do 7**, **KDD** o numerach od **1 do 16**, **KS1**, **KDP1**:

- 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 realizacji reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§8**,
- 3) 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 w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział 5.**

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

#### **§16.**

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDGP1**, **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3**, **KDL** o numerach **od 1 do 7**, **KDD** o numerach **od 1 do 16**,
2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3**, **KDL1**, **KDL3**, **KDL6**, **KDD4**, **KDD6**, **KDD8**, **KDD9**, **KS1**, **KDW1**.

#### **§17.**

1. Jako uzupełniający układ komunikacji ustala się ścieżki rowerowe oznaczone liniowo na rysunku planu oraz drogi wewnętrzne i ścieżki rowerowe realizowane na terenach funkcjonalnych.
2. Przebieg ścieżek rowerowych wskazany na rysunku planu może zostać dopasowany do projektowanego zagospodarowania pod warunkiem zachowania ciągłości założenia,

3. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

#### **§18.**

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

#### **§19.**

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 ilości nie mniejszej niż wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem usług handlu,
  - b) 4 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych w przypadku zakładów produkcyjnych,
  - c) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
  - d) 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
  - e) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

### **Rozdział 6.**

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

#### **§20.**

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci na działkach wewnątrz innych terenów funkcjonalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. W przypadkach budowy infrastruktury poza pasem drogowym należy przewidzieć dla sieci strefę ochronną o szerokości minimum 1m.
3. Zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
4. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

### **§21.**

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.

### **§22.**

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki sanitarne i poprodukcyjne 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,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej możliwość budowy 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,

### **§23.**

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.

### **§24.**

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 oraz na warunkach określonych przez operatora sieci,
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
- 3) szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy, w pozostałych przypadkach powinny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

### **§25.**

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowę, modernizację i wymianę istniejących urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,

- 3) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt.4),
- 4) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 5) dopuszcza się, poza wyznaczonymi na rysunku planu, lokalizację stacji transformatorowych na innych terenach,
- 6) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltanicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW.

#### **§26.**

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.

### **Rozdział 7.**

#### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane.**

#### **§27.**

1. Działki powstałe w wyniku podziału, lub scalania i podziału nieruchomości winny spełniać parametry działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Rozdział 8.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od MN1 do MN6.**

#### **§28.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 6** ustala się:

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

#### **§29.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 6** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- 2) 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,
- 3) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

### §30.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 6** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 900m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) 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.

### §31.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 6** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny i nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu §5 pkt. 14,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) na terenie **MN1** w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV nie dopuszcza się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
- 6) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
- 7) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 8) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny,
- 9) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 10) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 11) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
  - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów tynku,

- b) zakazuje się stosowania tynków 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,
- 12) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.13),
- 13) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

### §32.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 6** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu – do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §19,
- 7) dachy spadziste o nachyleniu od 25° do 45°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

## Rozdział 9.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami od MNU1 do MNU17.**

### §33.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** ustala się:

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

### §34.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,

- 3) 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,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,
- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

### §35.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) 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.

### §36.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) usługi mogą być realizowane jako wolnostojące towarzyszące zabudowie jednorodzinnej,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) na terenie **MNU14** i **MNU15** w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV nie dopuszcza się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
- 6) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
- 7) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 8) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny,
- 9) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 10) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,

- 11) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
  - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów tynku,
  - b) zakazuje się stosowania tynków 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,
- 12) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.13),
- 13) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

### §37.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 17** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 0,9
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu – do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 7) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 45°, dla usług wolnostojących dopuszcza się dachy płaskie,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

## Rozdział 10.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od **UMN1** do **UMN8**.

### §38.

Dla terenów oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** ustala się:

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

### §39.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8**, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 7** przeznaczone są na realizację i utrzymanie usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



- 2) teren oznaczony symbolem **UMN-8** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie usług publicznych z zakresu ochrony zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz sportu i rekreacji.

#### **§40.**

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 3) 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,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,
- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

#### **§41.**

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) 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.

#### **§42.**

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) funkcja mieszkaniowa może być realizowana jako wbudowana w zabudowę usługową oraz jako wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 4) na jednej działce może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 5) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

- 6) na terenie **UMN7** w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV nie dopuszcza się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
- 7) na terenie **UMN-8** nakazuje się uwzględnienie przepisów odrębnych zgodnie z **§11**,
- 8) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
- 9) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
  - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 10) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny,
- 11) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 12) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 13) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
  - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów tynku,
  - b) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywne 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,
- 14) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.15),
- 15) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

#### **§43.**

Na terenach oznaczonych symbolami **UMN** o numerach **od 1 do 8** 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 – 0,3
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu – do 12m ,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 7) dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu od 25° do 45°, przy czym dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązują dachy spadziste,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

**Rozdział 11.**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług**  
**z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**  
**oznaczonego symbolem UMW1.**

**§44.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne z zakresu: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa wielorodzinna.

**§45.**

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

**§46.**

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) 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.

**§47.**

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu handlu, wbudowanych w budynek mieszkalny lub wolnostojących, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 50m<sup>2</sup> na całym terenie **UMW1**,

- 4) dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej do 50% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu §5 pkt. 14,
- 5) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 6) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 7) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 8) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
  - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów tynku,
  - b) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
  - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
  - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 9) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.10),
- 10) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

#### **§48.**

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 2,0
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,3,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu do 18m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 5,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 7) dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu od 25° do 45°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 12.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami MR1, MR2.**

#### **§49.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **MR1, MR2** ustala się:

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

### §50.

Na terenach oznaczonych symbolami **MR1**, **MR2** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 3) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 1000m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 4) 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,
- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

### §51.

Na terenach oznaczonych symbolami **MR1**, **MR2** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) 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,
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenie dojazdów i dróg wewnętrznych.

### §52.

Na terenach oznaczonych symbolami **MR1**, **MR2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację garaży, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) usługi mogą być realizowane jako wolnostojące towarzyszące zabudowie zagrodowej,
- 4) dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości związanej z produkcją rolną nie powodującej żadnej uciążliwości,
- 5) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie wyższej niż 5 DJP,
- 6) nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt futerkowych,
- 7) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 8) na terenie **MR2** w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV nie dopuszcza się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
- 9) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:

- a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 10) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny,
- 11) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 12) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 13) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
- a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów tynku,
  - b) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnej i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
  - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
  - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 14) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.15),
- 15) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

### **§53.**

Na terenach oznaczonych symbolami **MR1, MR2** 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 - 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu – do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 7) połacie dachu na każdym obiekcie budowlanym o pochyleniu od 25° do 45°, dla usług dopuszcza się dachy płaskie,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 13.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczonych symbolami PU1, PU2, PU3.**

#### §54.

Dla terenów oznaczonych symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi nieuciążliwe i uciążliwe.

#### §55.

Na terenach oznaczonych symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

#### §56.

Na terenach oznaczonych symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu,
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenie dojazdów i dróg wewnętrznych.

#### §57.

Na terenach oznaczonych symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w tym stacji paliw płynnych na terenie **PU3**,
- 2) dopuszcza się realizację garaży, budynków administracyjnych, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny,
- 5) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
  - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów tynku,

- b) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnej i jaskrawej: brązowej, czerwonej, pomarańczowej, cytrynowej, zielonej, seledynowej, niebieskiej, fioletowej, różowej i purpurowej oraz w kolorze czarnym,
  - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
  - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 7) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.8),
- 8) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

#### **§58.**

Na terenach oznaczonych symbolami **PU1**, **PU2**, **PU3** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,3
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) na terenach **PU1** i **PU2** - 10%,
  - b) na terenie **PU3** – 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu – 15m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 6) połacie dachu na każdym obiekcie budowlanym o nachyleniu do 25°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 14.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni parkowej oznaczonego symbolem ZP1.**

#### **§59.**

Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi z zakresu: gastronomii, rekreacji, kultury.

#### **§60.**

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które mogą zostać zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,



- 3) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

#### **§61.**

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 5000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) 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,
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleni pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenie dojazdów i dróg wewnętrznych.

#### **§62.**

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

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 2) teren powinien być oświetlony,
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 4) budynki usługowe nie mogą mieć wysokości większej niż 6m i powierzchni zabudowy większej niż 200m<sup>2</sup>,
- 5) w miejscu wskazanym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej,
- 6) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się wyłącznie w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oraz jako ażurowe.

#### **§63.**

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 0,3
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
- 3) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§19**,
- 4) dopuszcza się dachy o pochyleniu, formie i kolorze dostosowanym do funkcji budynku,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 15.**

## **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rolnych oznaczonych symbolami R1, R2.**

### **§64.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **R1, R2** ustala się przeznaczenie podstawowe – rolne.
2. Dopuszcza się na terenach **R1, R2** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów.

### **§65.**

Na terenach oznaczonych symbolami **R1, R2** obowiązuje zakaz:

- 1) realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem służących obsłudze urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów.

## **Rozdział 16.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej oznaczonych symbolami od W1 do W7.**

### **§66.**

Dla terenów oznaczonych symbolami **W** o numerach od **1 do 7** ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia infrastruktury wodociągowej.

### **§67.**

Na terenach oznaczonych symbolami **W** o numerach od **1 do 7** obowiązuje zakaz:

- 1) wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

### **§68.**

Na terenach oznaczonych symbolami **W** o numerach od **1 do 7** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz posiadania na wszystkich działkach budowlanych i budynkach przyłącza elektroenergetycznego umożliwiającego pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) zapewnienie dostępu terenu do drogi publicznej,
- 3) dla terenów **W** o numerach od **2 do 7** dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej pośrednio poprzez teren **R2**,
- 4) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów związanych z przeznaczeniem terenu,
- 5) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż 12 m,
- 6) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem.

## Rozdział 17.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL o numerach od 1 do 6, KDD o numerach od 1 do 16.

#### §69.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL** o numerach **od 1 do 6, KDD** o numerach **od 1 do 16** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL** o numerach **od 1 do 6, KDD** o numerach **od 1 do 16** 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, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

#### §70.

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

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem: **KDGP1**, o kategorii drogi krajowej,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ2, KDZ3**, o kategorii drogi gminnej,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 6**, o kategorii drogi gminnej,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 16**, o kategorii drogi gminnej.

#### §71.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDGP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL** o numerach **od 1 do 6, KDD** o numerach **od 1 do 16** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej.

#### §72.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDGP1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 60m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokości jezdni z godnie z przepisami odrębnymi,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki lub ścieżki pieszo-rowerowe,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.

#### §73.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ1, KDZ2, KDZ3** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 20m, dopuszcza się zmiany tej szerokości 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 zjazdów do istniejącej zabudowy,
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów do zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.
- 7) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

#### **§74.**

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDL** o numerach **od 1 do 6** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12m, dopuszcza się zmiany tej szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5 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 elementów małej architektury,
- 5) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej.

#### **§75.**

Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** o numerach **od 1 do 16** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

### **Rozdział 18.**

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

#### **§76.**

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

### §77.

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

- 1) 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, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania terenów w formie terenów zieleni,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

## Rozdział 19.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW o numerach od 1 do 5, terenów dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych, terenu placu publicznego oznaczonego symbolem KDP1 oraz ścieżek rowerowych.**

### §78.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 5** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 5** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
  - 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
  - 2) infrastruktury technicznej,
  - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych
  - 4) zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

### §79.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 5** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

### §80.

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

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

#### **§81.**

- 1) Teren oznaczony symbolem **KDP1** przeznacza się na realizację i utrzymanie placu publicznego.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem **KDP1** dopuszcza się realizację dróg publicznych.
- 3) Na terenie oznaczonym symbolem **KDP1** dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: miejsca postojowe, mała architektura, urządzenia pomocnicze związane z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego.

#### **§82.**

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

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

### **DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **Rozdział 20. Ustalenia przejściowe i końcowe**

#### **§83.**

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

- 1) 25% dla terenów: **MN1**, **MNU14**, **MNU16**, **MNU17** i **UMN-7**,
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

#### **§84.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

**§85.**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa uchwalonego 20 kwietnia 2000r. uchwałą nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 58 z dnia 02.06.2000r. poz. 598.

**§86.**

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

Wiceprzewodniczący Rady

Jacek Bachański