

UCHWAŁA NR .....  
Rady Miejskiej w Wyszku  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla kwartału ulic: 11 Listopada, Pułtuskiej, Wspólnej, Dworcowej, I Armii Wojska Polskiego i Prostej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszku uchwalonego uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 29 listopada 2007 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 27 marca 2008 r., Rada Miejska w Wyszku uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla kwartału ulic: 11 – go Listopada, Pułtuskiej, Wspólnej, Dworcowej, I Armii Wojska Polskiego i Prostej.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszku, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XX/145/12 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla kwartału ulic: 11 – go Listopada, Pułtuskiej, Wspólnej, Dworcowej, I Armii Wojska Polskiego i Prostej, której granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działki 3435 (północna granica ulicy Dworcowej), południowo-zachodnia granica działki 3243, dalej linia przedłużająca do południowej granicy działki 1332/1, południowa i zachodnia granica działki 1332/1;
- 2) od zachodu: północno – zachodnie granice działek 1334, 1330/2, 1329/2, 1328/4, 1327/3, 1326/4, 1325/5, 1324/7, 1323/8, 1322/6, północno – zachodnia i zachodnia granica działki 1321/3, dalej linia przedłużająca do zachodniej granicy działki 1353, zachodnia i południowa granica działki 1353, zachodnia granica działki 1354, północna i zachodnia 1356/8;
- 3) od południa: północno – wschodnia granica działki 1400/12, dalej linia przedłużająca do północnej granicy działki 3000/35, północna i wschodnia granica działki 3000/35, północno – wschodnia granica działki 4648/2, zachodnia, wschodnia i północna granica działki 3544/1, wschodnia granica działki 3544/1, zachodnia granica działki 3547/19, południowo – wschodnia granica działki 6172, południowo – wschodnia granica działki 3547/13, południowo – wschodnia i południowa granica działki 6172;

- 4) od wschodu: zachodnia granica działki nr 3549/2 (zachodnia granica ulicy Generała Józefa Sowińskiego), północna granica działki 6172, wschodnia granica działki 3544/2, południowa i wschodnia granica 3545, południowa i wschodnia granica działki 3520, zachodnia granica działki 3001/1.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 50 ha.
4. Rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.
5. Na rysunku planu zawarto następujące ustalenia:
  - 1) granice planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe, zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia podstawowego według klasyfikacji strefowej;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) szpalery drzew.
6. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu, obejmujące:
    - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
    - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, w tym, zabudowaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikających z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 2) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub innych terenów przestrzeni publicznej;
- 3) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub usługowej, wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji naziemnej o wysokości do 3 m i powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup>;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieruchomości - należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej, stanowiącą odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;

- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, linie, które zakazuje się przekraczać przy lokalizacji ścian budynków. Linie nie dotyczą: 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). Dopuszcza się wysunięcie kondygnacji powyżej parteru budynku przed wyznaczoną w planie linię zabudowy (w postaci nadwieszenia);
- 7) 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;
- 8) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów min. 30% powierzchni przesłania ogrodzenia;
- 9) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię biologicznie czynną;
- 10) powierzchni terenu zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zwarty teren zagospodarowania różnymi formami zieleni, którym może towarzyszyć plac zabaw dla dzieci i miejsce rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 12) przeznaczeniu podstawowym - podstawowe przeznaczenie terenu lub podstawowe przeznaczenie obiektu; 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;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym - uzupełniające przeznaczenie terenu lub uzupełniające przeznaczenie obiektu; 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;
- 14) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nieażurowych częściach ogrodzeń, tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 15) reklamie podświetlanej – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w § 2 pkt 14, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 16) reklamie świetlnej – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w §2 pkt 14, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;

- 17) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę służącą ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) szpalerze drzew - należy przez to rozumieć rząd drzew lub krzewów rosnących w regularnych odstępach pomiędzy sobą; minimalna szerokość szpaleru drzew wynosi 10 m; przez szpaler podwójny należy rozumieć ciąg dwóch równoległych i identycznych szpalerów drzew;
- 21) terenie - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, teren o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 22) terenie o charakterze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak: tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 23) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla kwartału ulic: 11 – go Listopada, Pułtuskiej, Wspólnej, Dworcowej, I Armii Wojska Polskiego i Prostej, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 24) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje negatywne oddziaływanie na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397);
- 25) 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: nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących;

- 26) ustawieniu budynków w stosunku do ulicy – należy przez to rozumieć, usytuowanie budynku na działce od strony ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej określone przez położenie głównej kalenicy budynku w stosunku do ulicy, np. prostopadłe lub równoległe; jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla budynków na działkach narożnych położenie kalenicy głównej należy dostosować do jednej z ulic, przy których zlokalizowana jest działka; dopuszcza się inne usytuowanie budynku, jeżeli wynika to z potrzeby dostosowania do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 27) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć udział procentowy sumy terenów biologicznie czynnych względem powierzchni działki budowlanej lub do sumy powierzchni działek budowlanych objętych zamierzeniem budowlanym; w przypadku działki zabudowanej, na której wskazany udział procentowy jest mniejszy, stosuje się wskaźnik według stanu istniejącego lub dopuszcza się zastąpienie powierzchnią aktywną przyrodniczo;
- 28) wysokość budynku lub jego części należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, którą liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 29) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

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

- 1) oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem U/MN – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 3) oznaczone symbolem U/M – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej – mieszkaniowej;
- 4) oznaczone symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) oznaczone symbolem MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej;
- 6) oznaczone symbolem U – tereny zabudowy usługowej, w tym nieuciążliwej;
- 7) oznaczone symbolem UH – tereny usług handlu;
- 8) oznaczone symbolem UO – tereny usług oświaty;
- 9) oznaczone symbolem P/U – tereny zabudowy przemysłowo – usługowo – składowej;
- 10) oznaczone symbolem ZP/U – tereny zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych;
- 11) oznaczone symbolem 1U/KS – tereny usług nieuciążliwych, parkingów i garaży;
- 12) oznaczone symbolem TZ – tereny zamknięte;
- 13) tereny ulic oznaczone symbolami KDZ – tereny ulic publicznych zbiorczych;
- 14) tereny ulic oznaczone symbolami KDL – tereny ulic publicznych lokalnych;

- 15) tereny ulic oznaczone symbolami KDD – tereny ulic publicznych dojazdowych;
- 16) tereny ulic oznaczone symbolem KX – tereny ciągów pieszo-jezdných.

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

- 1) kształtowanie zabudowy przez:
    - a) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) określenie wysokości zabudowy, co nie dotyczy kominów, masztów, anten będących integralnymi elementami wyposażenia technicznego budynków służących ich poprawnemu funkcjonowaniu,
    - c) określenie zasad kształtowania dachów przez ograniczenie kąta nachylenia połaci dachowej,
    - d) określenie zasad stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków przez:
      - nakaz stosowania pastelowych kolorów tynku,
      - zakaz stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych,
      - nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
    - e) zakaz realizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej w formie wolnostojących budynków o konstrukcji nietrwałej;
  - 2) określenie zasad stosowania ogrodzeń:
    - a) od strony ulic - w liniach rozgraniczających tych ulic, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew, itp. i w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
    - b) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%,
    - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
    - d) zakaz stosowania ogrodzeń ostro zakończonych;
  - 3) określenie zasad rozmieszczania nośników reklamowych, zgodnie z §5;
  - 4) ustalenie zakazu realizacji obiektów tymczasowych.
2. W zakresie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży:
- 1) dopuszcza się ich lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w części frontowej działki.

§ 5. Zasady i warunki sytuowania obiektów reklamowych:

- 1) dopuszcza się realizację reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 3m<sup>2</sup> włącznie; przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
- 2) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach lub ogrodzeniach 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) wprowadza się zakaz sytuowania reklam:
- a) na ażurowych ogrodzeniach terenów,
  - b) na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
  - c) na latarniach ulicznych,
  - d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
  - e) na balustradach balkonów i tarasów,
  - f) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na małych obiektach handlowych (kioskach) z następującymi warunkami:
- a) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż  $3\text{m}^2$  i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku,
  - b) nie dopuszcza się reklam wystających poza obrys ściany,
  - c) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu,
  - d) szyldy dopuszcza się wyłącznie na ścianach i attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm,
  - e) nie dopuszcza się umieszczania szyldów na dachach;
- 5) dopuszcza się rozmieszczenie szyldów i tabliczek informacyjnych o powierzchni nie większej niż  $1,0\text{ m}^2$ , które mogą być umieszczane przy wejściach do budynków tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 0,5 m;
- 6) umieszczenie reklamy na ścianie budynku jest możliwe pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
- 7) dopuszcza się takie rozmieszczenie reklam, aby:
- a) odległość pomiędzy nimi wynosiła co najmniej 20 m w każdą stronę,
  - b) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków była indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz aby pozostawała w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,
  - c) szyldy były umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru;
  - d) wielkość szyldów semaforowych, umieszczanych pod kątem do ściany budynku, nie przekraczała wielkości  $1,5\text{m}^2$  a zakończenia tych szyldów nie wystawały poza płaszczyznę ściany więcej niż 80cm.

#### § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
2. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną o wartości określonej według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach zainwestowanych ustala się zwiększenie ilości zieleni wysokiej oraz wprowadzenie nowych nasadzeń od strony południowej terenów 1 P/U pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczenia.
4. Ustala się nakaz utworzenia wzdłuż południowej granicy terenu 1P/U szpalerów drzew do nasadzeń.
5. Ustala się zakaz lokowania funkcji mieszkalnych, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w obszarze 1 P/U.
6. W granicach obszaru 1 P/U zezwala się na lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
7. Poza obszarem 1 P/U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej określonych w planie,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, lokalizowaną zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
  - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.
8. Wprowadza się nakaz ochrony istniejącego drzewostanu oraz zieleni, o ile nie koliduje z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenu.
9. Wprowadza się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych.
10. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska.
11. W ramach planu zezwala się na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko, wynikać będzie brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren planu nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów o charakterze przestrzeni publicznej.

1. Tereny o charakterze przestrzeni publicznej na obszarze planu stanowią tereny ulic publicznych: 2 KDZ, 3 KDL, 4 KDL, tereny zieleni urządzonej oraz teren 1 UH.
2. Na terenach o charakterze przestrzeni publicznej, o której mowa ust. 1, obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowej małej architektury miejskiej, takiej jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.,



- b) nakaz stosowania się do zapisów § 5 dotyczących rozmieszczenia nośników reklam i szyldów.
3. Nakaz dostosowania przestrzeni miejskich, ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) 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;
  - 2) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - 3) 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;
  - 4) 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;
  - 5) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Obszar planu leży w zasięgu występowania głównych zbiorników wód podziemnych - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego.
3. W planie wskazano granice terenów zamkniętych (tereny kolejowe) - stosuje się przepisy prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz przepisy odrębne.

§ 10. Szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny, niezależnie od ustaleń zawartych w szczegółowych zasadach zagospodarowania terenów;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia ulic i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi zapewniającej dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
  - a) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,

- b) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m,
  - c) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m, na końcu ulicy plac do zawracania samochodów o wymiarach minimalnie 12,5 x 12,5m,
  - d) jeżeli ze względu na istniejącą zabudowę i stan własności niemożliwe jest utworzenie nowej ulicy wewnętrznej spełniającej wymagania, o których mowa w ppkt c, dopuszcza się wydzielenie – celem zapewnienia dojazdu do działek – ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m,
  - e) dopuszcza się realizację ulicy wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony po warunkiem, że nie przekracza ona długości 100 m oraz zapewnione zostaną warunki do zawracania, zgodne z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla dróg i ochrony przeciwpożarowej,
  - f) włączenie nowej ulicy wewnętrznej do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia drugiej ulicy od strony przeciwnej albo w odległości minimum 35 m od takiego włączenia;
- 4) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą nowych wydzieleń;
- 5) istniejące działki, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych uznaje się za zgodne z planem.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na stały pobyt ludzi jedynie w przypadku wykazania na podstawie aktualnej dokumentacji z pomiarów terenowych, że w miejscach lokalizacji tych pomieszczeń nie jest przekroczony dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym do miejskiego układu kanalizacyjnego,
- b) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- c) budowa sieci kanalizacji i przyłączy w liniach rozgraniczających ulic,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji sieci kanalizacji i przyłączy zgodnie z zapisami § 12 ust. 1 pkt c z przyczyn wynikających z obecnego zagospodarowania terenu zezwala

- się na jej lokalizację w pasach technicznych o szerokości 20 m znajdujących się poza liniami rozgraniczającymi ulic;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej,
    - b) budowa sieci wodociągowej i przyłączy w liniach rozgraniczających ulic,
    - c) w przypadku braku możliwości realizacji sieci wodociągowej i przyłączy zgodnie z zapisami § 12 ust. 1 pkt b z przyczyn wynikających z obecnego zagospodarowania terenu dopuszcza się na jej lokalizację w pasach technicznych o szerokości 20 m znajdujących się poza liniami rozgraniczającymi ulic,
    - d) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
    - a) jako podstawowe odbiorniki wód opadowych ustala się rowy otwarte, zbiorniki retencyjne i miejską sieć kanalizacji deszczowej,
    - b) wprowadza się nakaz oczyszczenia wód opadowych z utwardzonych i zabudowanych terenów przemysłu i usług przed odprowadzeniem ich do odbiornika, w zakresie określonym przepisami Prawa wodnego;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej,
    - b) dopuszczenie budowy indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o gaz i energię elektryczną, olej opałowy, drewno, odnawialne źródła energii oraz inne źródła energii, po spełnieniu przez inwestora odpowiednich standardów emisyjnych,
    - c) dopuszczenie realizacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania nie powodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej,
    - b) zezwala się na rozbudowę sieci elektroenergetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/NN,
    - c) pasy linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego należy lokalizować w ciągach ulic, do ziemi;
    - d) wprowadza się zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.
  - 6) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych, ustala się:
    - a) obowiązek zagospodarowania odpadów powstających na terenach przetwórstwa przemysłowego i działalności usługowej, na zasadach zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - b) obowiązek wyposażenia posesji w miejsce i urządzenia umożliwiające segregację odpadów,
    - c) zezwala się organizowanie miejsc gromadzenia odpadów stałych z koniecznością ich segregacji dla zespołu kilku sąsiadujących ze sobą działek,
    - d) wywóz odpadów stałych z obszaru objętego planem przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa.

2. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

Lp.	oznaczenie	nazwa ulicy	minimalna szerokość w liniach rozgraniczających	kategoria
1	1 KDZ	ul. Dworcowa	26	gminna
2	2 KDZ	ul. Stefana Okrzei	23	gminna
3	3 KDZ	ul. Prosta	30	gminna
4	1 KDL	ul. Zakolejowa	13	gminna
5	2 KDL	ul. Stefana Okrzei	19	gminna
6	3 KDL	ul. Józefa Sowińskiego	17	gminna
7	4 KDL	ul. Stefana Okrzei	12	gminna
8	5 KDL	ul. 11-go Listopada	15	gminna
9	1 KDD	-	10	gminna
10	1 KX	ul. Wspólna	4	-
11	2 KX	ul. Wspólna	4	-
12	3 KX	ul. Wspólna	4	-
13	4 KX	ul. Wspólna	3	-
14	5 KX	-	3	-

3. Warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:

- 1) obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji w postaci zamierzenia budowlanego na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	min 2
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min 1
3	Hotele, pensjonaty	5 łózek	min 3
4	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	min 1,3
5	Sklepy	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min 2,5
6	Restauracje, kawiarnie, bary	10 miejsc konsumpcji	min 3
7	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 3
8	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 3
9	Kościóły, kaplice	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 1,2

10	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 0,8
11	Stadiony	100 miejsc siedzących	min 16
12	Szkoły podstawowe, gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	min 1,5
13	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min 3
14	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 3

- 2) obliczoną za pomocą wskaźników ilość miejsc parkingowych, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 3) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia budowlanego;
- 4) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia budowlanego;
- 5) ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych, rozbudowywanych lub zmieniających funkcję na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
- 6) dopuszcza się dla istniejących obiektów zbilansowanie potrzeb parkingowych na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 7) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/10 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się realizowanie zatok parkingowych w ulicach o szerokości min 15,0 m w liniach rozgraniczających ulic;
- 9) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych we wszystkich terenach.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### Rozdział 3

#### Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem 1 MN, 2 MN, 3 MN ustala się przeznaczenie podstawowe na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojących do 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi nieuciążliwe w częściach parterowych budynków, których udział nie przekroczy 30 % powierzchni budynku.
4. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej wolnostojącej.

5. W granicach terenu muszą być spełnione normy poziomu hałasu, zgodnie z regulującymi je przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów 1MN, 2MN, 3 MN ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne, maksymalnie 9,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
- 5) minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych – 18,0 m;
- 6) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych 25° – 45°;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu 1 MN z ulicy Zakolejowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, z ulicy Wspólnej oznaczonej symbolami: 1 KX, 2 KX, 3 KX, 4 KX oraz z ulicy Pułtuskiej znajdującej się poza granicami opracowania,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu 2 MN z ulicy Stefana Okrzei oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu 3 MN z ulicy 11-go Listopada oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL;
- 9) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust. 3;
- 10) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U/MN, 2 U/MN, 3 U/MN, 4 U/MN, 5 U/MN, 6 U/MN, 7 U/MN, 8 U/MN ustala się przeznaczenie na cele zabudowy usługowej nieuciążliwej w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

2. W granicach terenu muszą być spełnione normy poziomu hałasu zgodnie z regulującymi je przepisami odrębnymi.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojących do 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej w częściach parterowych budynków.

5. Dla terenów 1 U/MN, 2 U/MN, 3 U/MN, 4 U/MN, 5 U/MN, 6 U/MN, 7 U/MN, 8 U/MN, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej 250 m<sup>2</sup>,

- d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowej w połączeniu z usługami nieuciążliwymi, 3 kondygnacje, maksimum 12,0 m,
  - e) minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m,
  - f) minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej – 14,0 m,
  - g) minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy szeregowej – 9,0 m,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 45°,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy wolnostojącej 40%,
    - dla zabudowy bliźniaczej 30 %,
    - dla zabudowy szeregowej 10 %;
  - j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej 0,4,
    - dla zabudowy bliźniaczej 0,5,
    - dla zabudowy szeregowej 0,7;
- 2) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu 1 U/MN z ulicy Sowińskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu 2 U/MN z ulicy Prostej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ oraz ulicy Stefana Okrzei, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu 3 U/MN z ulicy Zakolejowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL oraz ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KX,
  - d) obsługa komunikacyjna terenu 4 U/MN z ulicy Stefana Okrzei oznaczonej na rysunku planu symbolami 2 KDZ oraz 4 KDL,
  - e) obsługa komunikacyjna terenu 5 U/MN z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KX oraz ulicy Pułtuskiej znajdującej się poza granicami opracowania,
  - f) obsługa komunikacyjna terenu 6 U/MN z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KX, ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem 4 KX oraz ulicy Pułtuskiej znajdującej się poza granicami opracowania,
  - g) obsługa komunikacyjna terenu 7 U/MN z ulicy Stefana Okrzei oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL oraz z ulicy Pułtuskiej znajdującej się poza granicami opracowania,
  - h) obsługa komunikacyjna terenu 8 U/MN z ulicy 11-go Listopada oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL, oraz z ulicy Pułtuskiej znajdującej się poza granicami opracowania,
  - i) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust.3;

- 4) Maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%.
- 5) Wskazuje się na przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej na inne typy zabudowy z przeznaczenia podstawowego.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U/M ustala się przeznaczenie podstawowe na cele zabudowy usługowej nieuciążliwej - mieszkaniowej.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługowej wolnostojącej.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej tylko w przypadku wcześniejszej lokalizacji zabudowy usługowej nieuciążliwej.
4. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej na obszarze 1 U/M nie może być większa niż 40 % działki budowlanej.
5. W granicach terenu muszą być spełnione normy poziomu hałasu zgodnie z regulującymi je przepisami odrębnymi.
6. Dla terenu 1 U/M ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40 %;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, tj. 12,0 m;
  - 5) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych 45°;
  - 6) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej wolnostojącej minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>;
  - 7) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej wolnostojącej maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacja;
  - 8) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej wolnostojącej maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - 9) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej wolnostojącej minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%;
  - 10) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej wolnostojącej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5.
7. Obsługa komunikacyjna terenu 1 U/M z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KX.
8. Wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust. 3.
9. Maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem 1 MW, 2 MW, 3 MW, 4 MW, 5 MW ustala się przeznaczenie podstawowe na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: tereny zieleni urządzonej, parkingi, garaże.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej.



4. W granicach terenu muszą być spełnione normy poziomu hałasu zgodnie z regulującymi je przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów 1 MW, 2 MW, 3 MW, 4 MW, 5 MW ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 30,0 m;
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30 %;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
  - 6) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>
  - 7) wysokość zabudowy – 5 kondygnacji, tj. 20,0 m;
  - 8) zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnej zabudowy garaży w oparciu o jeden projekt;
  - 9) dachy płaskie;
  - 10) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 11) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu 1 MW z ulicy Dworcowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ, z ulicy Stefana Okrzei, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ, z ulicy Prostej oznaczonej, na rysunku planu symbolem 3 KDZ oraz ulicy Sowińskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL,
    - b) obsługa komunikacyjna terenu 2 MW z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 5KX, z ulicy Dworcowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ, z ulicy Prostej oznaczonej, na rysunku planu symbolem 3 KDZ, ulicy Sowińskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL oraz system ulic wewnętrznych,
    - c) obsługa komunikacyjna terenu 3 MW z ulicy Stefana Okrzei oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL, ulicy 11-go Listopada, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL oraz z ulicy Pułtuskiej znajdujących się poza granicami opracowania,
    - d) obsługa komunikacyjna terenu 4 MW z ulicy Prostej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ oraz ulicy 11-go Listopada, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL,
    - e) obsługa komunikacyjna terenu 5 MW z ulicy 11-go Listopada, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL ,
    - f) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust.3.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem 1 MWU, 2 MWU ustala się przeznaczenie podstawowe na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: tereny zieleni urządzonej, parkingi, garaże, usługi wydzielone z bryły budynku z zakresu: handlu, ochrony zdrowia, gastronomii, administracji, finansów.

3. W granicach terenu muszą być spełnione normy poziomu hałasu, zgodnie z regulującymi je przepisami odrębnymi.
4. Dla terenu 1 MWU ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 30,0 m;
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 1%;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8;
  - 6) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
  - 7) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, tj. 12,0 m;
  - 8) dachy płaskie;
  - 9) ustawienie budynków w stosunku do ulicy – dowolne;
  - 10) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 11) obsługa komunikacyjna terenu 1 MWU z ulicy Sowińskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL;
  - 12) obsługa komunikacyjna terenu 2 MWU z ulicy Prostej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ oraz ulicy I Armii Wojska Polskiego znajdującej się poza granicami opracowania;
  - 13) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust.3.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, ustala się przeznaczenie podstawowe na cele zabudowy usługowej, w tym nieuciążliwej.

2. W granicach terenu muszą być spełnione normy poziomu hałasu, zgodnie z regulującymi je przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość działki budowlanej 18,0 m;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek w ramach terenów:
    - a) 1U, 2U, 4 U, 5U, 7U, 8U – 0,6,
    - b) 3U, 6U – 0,8;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) 1U, 2U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U - dwie kondygnacje, tj. 12,0 m;
    - b) 3U – trzy kondygnacje, tj. 15,0 m;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachowych do – 45°;
  - 8) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
  - 9) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 10) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna terenu 1 U z ulicy Stefana Okrzei, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ oraz 2 KDL,
- b) obsługa komunikacyjna terenu 2 U z ulicy Dworcowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ oraz ulicy Sowińskiego oznaczonej symbolem 3 KDL,
- c) obsługa komunikacyjna terenu 3 U z ulicy Dworcowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ,
- d) obsługa komunikacyjna terenu 4 U z ulicy Stefana Okrzei, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ, a następnie systemem ulic wewnętrznych,
- e) obsługa komunikacyjna terenu 5 U z ulicy Stefana Okrzei, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ, z ulicy Prostej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ oraz ulicy 11-go Listopada, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL,
- f) obsługa komunikacyjna terenu 6 U z ulicy Zakolejowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL oraz ulicy Pułtuskiej znajdującej się poza granicami opracowania,
- g) obsługa komunikacyjna terenu 7 U z ulicy 11-go Listopada, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL, oraz ulicy Pułtuskiej znajdującej się poza granicami opracowania,
- h) obsługa komunikacyjna terenu 8 U z ulicy 11-go Listopada, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL, a następnie systemem ulic wewnętrznych,
- i) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust.3,
- j) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UO, 2 UO ustala się przeznaczenie podstawowe na cele usług oświaty.

2. W granicach terenu muszą być spełnione normy poziomu hałasu zgodnie z regulującymi je przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów 1 UO, 2 UO ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, tj. 12,0m;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość działki budowlanej 30,0 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych do 45 °;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4;
- 7) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 8) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

- 1) place zabaw,
- 2) obiekty i urządzenia sportowe zarówno ziemne jak i kubaturowe,
- 3) budynki socjalne i gospodarcze wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna terenu 1 UO z ciągu pieszo-jednego oznaczonego symbolem 5KX, z ulicy Dworcowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ, z ulicy Prostej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDZ, ulicy Sowińskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL a następnie systemem ulic wewnętrznych
- b) obsługa komunikacyjna terenu 2 UO z ulicy Dworcowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ oraz I Armii Wojska Polskiego, znajdującej się poza granicami opracowania,
- c) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust. 3.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 P/U ustala się przeznaczenie podstawowe na cele zabudowy przemysłowo – usługowo - składowej.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się tereny zabudowy usługowej uciążliwej.
4. W granicach terenu 1 P/U zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności mogących powodować wystąpienie poważnych awarii.
5. Dla terenów 1 P/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 %;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, za wyjątkiem zabudowy istniejącej oraz masztów i kominów;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) maksymalna długość jednolitej płaszczyzny elewacji – 100m;
  - 7) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%;
  - 8) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
  - 9) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 10) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5.

#### 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna terenu 1 P/U z ulicy Zakolejowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, z wyznaczonej ulicy 1 KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KX, a następnie systemem ulic wewnętrznych,
- b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust. 3.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UH ustala się przeznaczenie podstawowe na cele usług handlu.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: tereny zieleni urządzonej, parkingi.

3. Dla terenu 1 UH ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zezwala się na lokalizację hal targowych i sklepów o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> każda;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja tj. do 10,0 m nad poziom terenu;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 3 %;
- 4) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych do 45 °;
- 6) wprowadza się możliwość lokalizacji zadaszonych przejść handlowych;
- 7) wprowadza się możliwość handlu na terenach parkingów;
- 8) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu 1 UH z ul. Dworcowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZP/U ustala się przeznaczenie podstawowe na cele zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportu i rekreacji w tym ścieżek rowerowych, boisk.
3. Nakazuje się adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.
4. Należy zrealizować system ciągów pieszo-rowerowych w oparciu o zwyczajowo przyjęty przez mieszkańców.
5. Wszystkie urządzenia służące do ruchu pieszego muszą być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.
6. Wyposażyć teren w elementy jednakowej małej architektury miejskiej, takiej jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariery, słupki, itd.
7. Dla terenu 1ZP/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%;
  - 3) kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – od 0<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
  - 4) wysokość zabudowy usługowej – dwie kondygnacje, tj. 10,0 m;
  - 5) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° – 45°;
  - 6) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu 1 ZP/U z ulicy Stefana Okrzei, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ;
  - 2) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 12 ust.3.

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1 U/KS, 2 U/KS ustala się przeznaczenie podstawowe na cele usług nieuciążliwych, parkingów i garaży.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się lokalizację składów i magazynów.

3. Wprowadza się obowiązek realizacji garaży w oparciu o jeden projekt.

4. Wprowadza się obowiązek lokalizacji garaży o jednakowej kolorystyce elewacji.

5. Wprowadza się możliwość lokalizacji parkingu wielopoziomowego.

6. Wprowadza się następujące warunki realizacji:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;

2) maksymalna wysokość zabudowy składów i magazynów: 15 m;

3) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%;

4) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

5) sytuowanie reklam - zgodnie z ustaleniami § 5;

6) obsługa komunikacyjna terenu 1 U/KS z ciągu pieszko-jezdnego, oznaczonego symbolem 1 KX,

7) obsługa komunikacyjna terenu 2 U/KS z ciągu pieszko – jezdni, oznaczonego symbolem 5KX.

§ 25. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 TZ - teren zamknięty, zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 193 poz., 1287).

§ 26.1 Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów 1 U/M i 1P/U - 25%.

2. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 1 stawka 0%.

§ 27.1. W granicach ustalonych niniejszym planem traci moc plan przyjęty uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r. w sprawie zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie.

§ 28.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkanie.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady