



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
adres siedziby: ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź; adres pracowni: ul. Zbąszyńska 3, 91-342 Łódź
NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368; fax 422881021; www.biurogard.pl; biurogard@gmail.com

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA
DLA ZABUDOWY WIELORODZINNEJ PRZY UL. TADEUSZA
KOŚCIUSZKI I UL. STEFANA OKRZEI DLA DZIAŁEK NR
4696/9, 4696/8, 4697/1, 4697/2, 4697/3, 4697/4, 4696/11, 4712/3,
4712/1, 4712/2, 4713/7, 4713/10, 4713/11, 4713/9, 4714/1, 4714/4
ORAZ DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 4696/10

podstawa opracowania: umowa Nr SRG-N.271.7.2014 zawarta w dniu 18 lutego 2014 r. z Gminą Wyszaków, aneks nr 1 z dnia 27 stycznia 2015 r., aneks nr 2 z dnia 30 kwietnia 2015 r. oraz aneks nr 3 z dnia 30 grudnia 2015 r.

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** - główny projektant planu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

mgr inż. **Sylwia Miszczak** - udział w opracowaniu - uprawniona do sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

mgr inż. **Monika Pasternak-Wiśniewska** - problematyka przyrodnicza

Łódź, kwiecień 2016 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Wyszku
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei dla działek nr 4696/9, 4696/8, 4697/1, 4697/2, 4697/3, 4697/4, 4696/11, 4712/3, 4712/1, 4712/2, 4713/7, 4713/10, 4713/11, 4713/9, 4714/1, 4714/4 oraz dla części działki nr 4696/10.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), 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 zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei dla działek nr 4696/9, 4696/8, 4697/1, 4697/2, 4697/3, 4697/4, 4696/11, 4712/3, 4712/1, 4712/2, 4713/7, 4713/10, 4713/11, 4713/9, 4714/1, 4714/4 oraz dla części działki nr 4696/10.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszku, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXIII/315/13 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 19 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei, zmienionej uchwałą Nr VI/29/15 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 26 marca 2015 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/315/13 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 19 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei a także uchwały Nr VI/30/15 Rady Miejskiej w Wyszku z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie etapowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei oraz oznaczonych na rysunku planu.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 5,625 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei dla działek 4696/9, 4696/8, 4697/1, 4697/2, 4697/3, 4697/4, 4696/11, 4712/3, 4712/1, 4712/2, 4713/7, 4713/10, 4713/11,

4713/9, 4714/1, 4714/4 oraz dla części działki nr 4696/10. - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,

- b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon); w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 5) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przeszła ogrodzenia;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei 4696/9, 4696/8, 4697/1, 4697/2, 4697/3, 4697/4, 4696/11, 4712/3, 4712/1, 4712/2, 4713/7, 4713/10, 4713/11, 4713/9, 4714/1, 4714/4 oraz dla części działki nr 4696/10;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) **reklamie podświetlanej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki podświetleniu własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 10) **reklamie świetlnej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 11) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) **szyldzie reklamowym** - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witrą lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 13) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak tereny dróg publicznych - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia

- potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 14) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
 - 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkuwowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkuwowa dla zabudowy wielorodzinnej przy ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Stefana Okrzei dla działek nr 4696/9, 4696/8, 4697/1, 4697/2, 4697/3, 4697/4, 4696/11, 4712/3, 4712/1, 4712/2, 4713/7, 4713/10, 4713/11, 4713/9, 4714/1, 4714/4 oraz dla części działki nr 4696/10, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
 - 16) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
 - 17) **zielonym dachu** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzone jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) oznaczone symbolem **US** - tereny przeznaczone dla usług sportu i rekreacji;
- 4) oznaczone symbolem **KS** - tereny przeznaczone pod parking;
- 5) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe.

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

- 1) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - nianiesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego;

- 4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady realizacji i rozmieszczenia reklam**:

- 1) w granicach terenów 1.MW i 1.US - dopuszcza się realizację reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej;
- 2) w granicach terenu 1.MN - dopuszcza się wyłącznie stosowanie szyldów i szyldów reklamowych;
- 3) w granicach terenów nie wymienionych w pkt. 1 i 2 - dopuszcza się wyłącznie lokalizację tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) zakazuje się stosowania reklam o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 3 m² łącznie, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jako reklamy jednostronne;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) w odległości mniejszej niż 20 m od innych reklam,
 - b) na balustradach balkonów i tarasów,
 - c) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 6) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach lub ogrodzeniach z zachowaniem minimalnych odległości od innych elementów zagospodarowania, tj.:
 - a) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 7) dopuszcza się umieszczanie reklam na ścianie budynku, pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
- 8) dopuszcza się aby szyldy i szyldy reklamowe były umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy wejściach do budynków tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 0,5 m; powierzchnia szyldów, szyldów reklamowych i szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do ściany budynku), nie może być większa niż 1,0 m², przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m.

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

- 1) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215A, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 2) wymóg zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 18 ust. 3 pkt. 2 lit. b - do gruntu;
- 5) obowiązek usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 6) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 7) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 8) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
- a) dla terenu 1.MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenu 1.MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów 1.US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

§ 7.1. W ramach kształtowania terenów przestrzeni publicznej - określonych w planie - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym:
 - 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,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) 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,
 - c) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

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

§ 8.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc parkingowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) dla handlu i usług - 30 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów sportowych - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 i 4 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych.

5. W obrębie terenu drogi gminnej dojazdowej (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

§ 9. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny zagrożone powodzią;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze.

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości** oraz **wydziałania nowych działek budowlanych**:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny niezależnie od ustaleń zawartych w zapisach szczegółowych;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) nowe dojazdy, wydzielane do obsługi działek, winny spełniać następujące warunki:
 - a) dojazd przeznaczony dla obsługi 1 działki musi mieć zachowaną szerokość minimum 5 m,
 - b) dojazd przeznaczony dla obsługi od 2 do 5 działek musi mieć zachowaną szerokość minimum 6 m oraz długość nie przekraczającą 60 m,
 - c) dojazd przeznaczony dla obsługi więcej niż 5 działek musi mieć zachowaną szerokość minimum 8 m i być zakończony placem do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m lub mieć zapewniony wyjazd na drogę publiczną bez konieczności zawracania;
- 4) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 0 stopni do 90 stopni;
- 5) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

§ 11. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się:

- 1) obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m nad poziomem terenu i większej;
- 2) budowę sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi w § 18;

- 3) rozbudowę układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 17 oraz wymogami przepisów odrębnych.

§ 12. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

§ 13.1. W granicy terenu oznaczonego symbolem **1.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu **1.MW** dopuszcza się lokalizację:

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

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%, przy czym dopuszcza się uwzględnienie w powierzchni biologicznie czynnej miejsc parkingowych urządzonych płytami ażurowymi.

4. Dla terenu **1.MW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków: sześć kondygnacji nadziemnych oraz nie większa niż 18 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy takich części budynku jak: przedsionki, szyby dźwigowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku, przy czym istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki o innej wysokości mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość.
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, wykonanych z metalu, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dopuszcza się stosowanie żywopłotów.

5. Dla terenu **1.MW** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m²;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10.

§ 14.1. W granicy terenu oznaczonego symbolem **1.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu **1.MN** dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych wyłącznie, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 2) garaży wyłącznie, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 3) infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40% lub zgodnej ze stanem istniejącym.

4. Dla terenu **1.MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków: trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy takich części budynku jak: przedsionki, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich lub dachów o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kącie nachylenia połąci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem zachowania istniejących elewacji z cegły ceramicznej oraz stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, wykonanych z metalu, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dopuszcza się stosowanie żywopłotów.

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

6. Dla terenu **1.MN** nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości, z wyjątkiem określonych w § 10.

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

2. W granicach terenu **1.US** dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług towarzyszących obiektom sportowym - takich jak: usługi kultury, usługi gastronomii, usługi turystyki i wypoczynku;
- 2) lokalizację usług o charakterze publicznym oraz usług nieuciążliwych;
- 3) lokalizację obiektu hali sportowej;
- 4) rozbudowę i nadbudowę istniejącego obiektu trybun;
- 5) lokalizację miejsc postojowych;
- 6) lokalizację infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,05$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią niską i wysoką terenów niezabudowanych i niezajętych przez obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, dojścia, dojazdy i parkingi.

4. Dla terenu **1.US** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków i obiektu trybun - 10 m, przy czym dla stadionu, hali sportowej i basenu wysokość ta wynosi 15 m;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych, wykonanych z metalu, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dopuszcza się stosowanie żywopłotów;

5. Dla terenu **1.US** nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości, z wyjątkiem określonych w § 10.

§ 16.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.KS** obowiązuje przeznaczenie pod parking.

2. W granicach terenu **1.KS** dopuszcza się:

- 1) lokalizację chodników, ścieżek rowerowych;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla samochodów, z zastosowaniem nawierzchni utwardzonej lub przepuszczalnej, oraz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej;
- 4) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 17.

4. Dla terenu **1.KS** nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, z wyjątkiem określonych w § 10.

Rozdział 4.

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

§ 17.1. Tereny dróg publicznych (KDD) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych a także do lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie ul. T. Kościuszki - droga krajowa nr 62.

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

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

- 1) **teren 1.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m.
- 2) **teren 2.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m.

§ 18.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych, przy czym dopuszcza się:

- 1) budowę infrastruktury technicznej poza terenami dróg w pasach technicznych o maksymalnej szerokości do 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza terenami dróg publicznych.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
 - b) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
 - b) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - c) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
 - a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) wymóg rezerwowania tras dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz niepublicznych zapewniających dostęp do dróg publicznych terenom z zabudową mieszkaniową,
 - d) wymóg zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
 - e) wymóg - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, przy czym gazociągi, które w wyniku przebud-

- wy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- f) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
- b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 6;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) zapewnienie zasady pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej,
- c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych,
- d) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych, jako wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
- e) wymóg, aby przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywała się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
- b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenu **1.MW** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 1 - 0%.

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

- 1) zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzonej uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r.;

- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 lipca 2011 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

**Przewodnicząca Rady
Elżbieta Piórkowska**