

**Mazow.00.58.598**

**UCHWAŁA Nr XIX/18/2000  
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 20 kwietnia 2000 r.

**w sprawie zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Wyszkowa**

(Warszawa, dnia 2 czerwca 2000 r.)

Działając na podstawie art. 7, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z dnia 25 lutego 1999r. Nr 15, poz. 139), w związku z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) i w związku z Uchwałą Nr XXI/15/96 Rady Gminy w Wyszkowie z dnia 26 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszków, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Wyszkowie Nr XV/48/91 z dnia 5 września 1991r. (Dz. Urz. Województwa Ostrołęckiego Nr 4 z dnia 15 maja 1992r., poz. 20) z późniejszymi zmianami Rada Miejska w Wyszkowie uchwała co następuje:

**Część A - Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Zmienia się miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Wyszkowie Nr XV/48/91 z dnia 5 września 1991 r oraz ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Ostrołęckiego Nr 4 z dnia 15 maja 1992 r poz. 20 - wprowadzając nowe ustalenia planu zawarte w części B uchwały oraz na rysunku planu wykonanym w skali 1:5000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.1.** Wprowadza się zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa polegające na:

- 1) Regulacji istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego
- 2) Zmianie przeznaczenia terenu w wybranych obszarach miasta
- 3) Aktualizacji ustaleń tekstu planu dla całego obszaru objętego tym planem

2. Zmiany, o których mowa w ustępie 1 wynikają z konieczności dostosowania dotychczasowych ustaleń planu miejscowego do wymogów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych oraz Uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa, stanowiące przepis gminny.

2. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 5000

3. Jednostce planistycznej - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem oznaczony na rysunku planu symbolami A, B, C, D, E, F, G

4. Jednostce strukturalnej należy przez to rozumieć teren objęty niniejszym planem oznaczony na rysunku planu symbolami literowymi i liczbowymi

5. Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu

6. Terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi).

7. Działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę.

8. Przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni danego terenu.

9. Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe.

10. Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów itp.

11. Usługach i działalności gospodarczej - rozumie się przez to:

- 1) Usługi związane z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych.
- 2) Usługi mogące pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

**§ 4.** Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje miasto Wyszków oraz wsie Rybienko Stare, Rybienko Nowe, Natalin i część wsi Drogoszewo przedstawione na rysunku planu - załącznik graficzny oznaczony numerem 1 stanowiący integralną część uchwały.

**§ 5.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie zainwestowania na terenach wymienionych w § 4 w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych terenów budowlanych i poprawę ładu przestrzennego tych fragmentów miasta, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających ze wspólnych działań.

## **Część B - Ustalenia planu**

### **Rozdział I**

#### **Ustalenia ogólne**

**§ 6. 1.** Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa, o których mowa w § 2 niniejszej uchwały, przedstawiono w jednostkach planistycznych i strukturalnych.

2. Dla jednostek planistycznych plan ustala następujące granice opracowania:

- 1) Jednostka A - linia kolejowa (Warszawa - Ostrołęka), ul. Serocka, ul. Kościuszki, ul. Białostocka, ul. Sienkiewicza.
- 2) Jednostka B - ul. Pułtuska, południowo - zachodnia granica miasta, ul. Serocka, ul. Zakolejowa.

- 3) Jednostka C - ul. Serocka, ul. Kościuszki, rzeka Bug, południowo - zachodnia granica miasta.
- 4) Jednostka D - ul. Warszawska, rzeka Bug, południowa granica miasta.
- 5) Jednostka E - linia kolejowa (Warszawa - Ostrołęka), ul. Białostocka, ul. Sienkiewicza.
- 6) Jednostka F - linia kolejowa (Warszawa - Ostrołęka), zachodnia granica miasta, ul. Pułtуска, północno - zachodnia granica miasta.
- 7) Jednostka G - ul. Białostocka, wschodnia granica miasta, rzeka Bug.

**§ 7.** W granicach obszarów poszczególnych jednostek planistycznych plan wyodrębnia jednostki strukturalne w oparciu o istniejący bądź projektowany układ komunikacyjny

1. Dla obszaru każdej jednostki planistycznej wymienionej w § 6 ust. 2 plan ustala:

- 1) Funkcje podstawowe i uzupełniające,
- 2) Zakres zmian w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta,
- 3) Zakazy, nakazy, obowiązki dotyczące sposobu zagospodarowania przestrzennego,
- 4) Ogólne zasady kształtowania linii zabudowy,
- 5) Zasady obsługi w zakresie uzbrojenia,

2. Dla obszarów, o których mowa w § 6 ust. 3 plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione § 8 niniejszej uchwały.
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) Standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu określające formę i gabaryty obiektów, linie zabudowy,
  - b) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego.
- 3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 4) Zasady i warunki podziału terenów na działki.

3. Ustalenia planu dotyczą terenów położonych w granicach określonych w § 4 niniejszej uchwały i na rysunku planu.

**§ 8.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- Granice miasta Wyszaków
- Granice wsi
- Linie rozgraniczające ulic
- Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem działalności usługowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela
- Tereny usług skoncentrowanych
- Tereny usług administracji
- Tereny usług administracji i usług

- Tereny usług kultury
- Tereny usług oświaty
- Tereny usług oświaty i usług
- Tereny usług oświaty i sportu
- Tereny usług sportu
- Tereny usług turystyki
- Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny usług zdrowia
- Tereny usług
- Tereny usług i usług rzemiosła
- Tereny usług i zieleni parkowej
- Tereny baz, składów i usług
- Tereny przemysłu, baz i składów
- Tereny przemysłu, baz, składów i usług
- Tereny przemysłu, baz i składów z dopuszczeniem działalności usługowej
- Tereny przemysłu z dopuszczeniem działalności usługowej
- Tereny urządzeń elektroenergetycznych - zakład energetyczny
- Stacje redukcyjne gazu
- Teren oczyszczalni ścieków i przepompowni
- Teren stacji wodociągowej - zakład wodociągów i kanalizacji
- Tereny usług komunikacyjnych
- Tereny rolne
- Tereny zieleni parkowej
- Tereny cmentarzy
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny zieleni leśnej
- Tereny zieleni leśnej i zadrzewień
- Tereny zieleni łąkowej, śródpolnej oraz dolin rzek
- Drogi ekspresowe
- Drogi główne
- Drogi zbiorcze
- Drogi lokalne
- Ciągi piesze
- Tereny kolejowe
- Strefy archeologiczne
- Pomniki przyrody ożywionej istniejące i projektowane
- Linie napowietrzne 15 kV
- Gazociągi wysokiego ciśnienia Ø 250
- Rzeka Bug
- Cieki wodne, oczka wodne.

§ 9.1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MR

- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MR/U
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MW
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MW/U
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW
- 8) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN
- 9) tereny usług skoncentrowanych oznaczone na rysunku planu symbolem AUC
- 10) tereny usług administracji oznaczone na rysunku planu symbolem UA
- 11) tereny usług administracji i usług oznaczone na rysunku planu symbolem UA/U
- 12) tereny usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK
- 13) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO
- 14) tereny usług oświaty i usług oznaczone na rysunku planu symbolem UO,U
- 15) tereny usług oświaty i sportu oznaczone na rysunku planu symbolem UO,US
- 16) tereny usług sportu oznaczone na rysunku planu symbolem US
- 17) tereny usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolem UT
- 18) tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem UT/MN
- 19) tereny usług zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem UZ
- 20) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U
- 21) tereny usług oraz działalności usługowej rzemieślniczej oznaczone na rysunku planu symbolem U/UR
- 22) tereny usług i zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem U/ZP
- 23) tereny baz, składów i usług oznaczone na rysunku planu symbolem B,S,U
- 24) tereny przemysłu, baz i składów oznaczone na rysunku planu symbolem P,B,S
- 25) tereny przemysłu, baz, składów i usług oznaczone na rysunku planu symbolem P,B,S,U
- 26) tereny przemysłu z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem P/U
- 27) tereny urządzeń elektroenergetycznych - zakład energetyczny oznaczone na rysunku planu symbolem EE
- 28) stacje redukcyjne gazu oznaczone na rysunku planu symbolem EG
- 29) teren oczyszczalni ścieków i przepompowni oznaczone na rysunku planu symbolem NO
- 30) teren stacji wodociągowej - zakład wodociągów i kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolem WZ
- 31) tereny usług komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem KS
- 32) tereny pasów uliczno drogowych oznaczone na rysunku planu symbolami KE, KG, KZ, KL, KD
- 33) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem KK
- 34) tereny ciągu pieszego oznaczone na rysunku planu symbolem KP
- 35) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem RP
- 36) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP
- 37) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC
- 38) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem ZD

39) tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem LS

40) tereny zieleni leśnej i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolem ZL

41) tereny zieleni łąkowej, śródpolnej oraz dolin rzek oznaczone na rysunku planu symbolem ZN

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.

3. Dla każdego z wyznaczonych terenów określono podstawowe rodzaje przeznaczenia (określone symbolami literowymi na rysunku planu).

4. Dla niektórych terenów określono: uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

## **Rozdział II**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 10.** 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) Budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,
- 3) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 11.** 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - MN/MR" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i siedliskową z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) Budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,
- 3) Budynków gospodarczych w ilości 3 na działce dla zabudowy siedliskowej,
- 4) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

**§ 12.** 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług - MN/MR/U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, siedliskową i usługi wolnostojące z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Budynków gospodarczych w ilości jeden na działce dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) Budynków gospodarczych w ilości 3 na działce dla zabudowy siedliskowej,
- 3) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

**§ 13.** 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - MN/MW" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) Budynków gospodarczych w ilości jeden na działce dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

**§ 14.** 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/MW/U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych .

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Lokali usługowych wolnostojących przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 3) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

**§ 15.** 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) lokali usługowych wolnostojących przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

**§ 16.** 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Lokali usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 3) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

**§ 17.** 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela U/MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków usługowych i mieszkalnego dla właściciela zakładu.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z wykazem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

3. Usługi, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko, od wyniku których uzależnia się wykonanie budynku mieszkalnego dla właściciela.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

**§ 18.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług skoncentrowanych - AUC" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zespołów usługowych i drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 2) Zieleni izolacyjnej.

3. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 19.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług administracji - UA" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług administracji - Urząd miasta i gminy w Wyszkanie z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 20.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług administracji i usług - UA/U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług administracji i usług bytowych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Obiektów kubaturowych związanych z obsługą.
- 2) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 3) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 21.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług kultury - UK" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług kultury (kościół) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 22.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług oświaty - UO" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług oświaty (szkoły, przedszkola) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:



- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 23.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług oświaty oraz innych usług - UO,U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług oświaty (szkoły, przedszkola) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz innych urządzeń usługowych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

**§ 24.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług oświaty i usług sportu - UO,US" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług oświaty (szkoły, przedszkola) i usług sportu (boiska sportowe, baseny) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 25.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług sportu - US" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług sportu (boiska sportowe, baseny) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 26.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług turystyki - UT" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług turystyki z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 27.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług turystyki z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową jednorodziną - UT/MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług turystyki z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową, jednorodziną.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 28.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług zdrowia - UZ" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług zdrowia z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 29.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług i drobnej wytwórczości - U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zakładów usługowych i drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Usługi, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zieleni izolacyjnej.

5. Plan ustala zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

6. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 30.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług i usług rzemiosła - U/UR" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług oraz usług rzemiosła oraz drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Usługi, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
- 3) zieleni izolacyjnej.

5. Plan ustala zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

6. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 31.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług i zieleni parkowej - U/ZP" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług (zabudowa pałacowa wraz z parkiem - wpisane do rejestru zabytków) położonych na terenie parku podworskiego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 32.** 1. Plan wyznacza "Tereny baz, składów i usług - B, S, U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację baz, składów i usług oraz drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji obiektów baz, składów i usług mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień.

5. Plan ustala zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

6. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 33.** 1. Plan wyznacza "Tereny przemysłu, baz i składów - P,B,S" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zakładów produkcyjnych, baz i składów z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji obiektów przemysłu, baz i składów, mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień.

**§ 34.** 1. Plan wyznacza "Tereny przemysłu, baz, składów i usług - P,B,S,U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zakładów produkcyjnych, baz, składów i usług oraz drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji obiektów przemysłu, baz i składów, mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej

- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień,

**§ 35.** 1. Plan wyznacza "Tereny przemysłu i usług -P/U" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację zakładów przemysłowych i usługowych oraz drobnej wytwórczości z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji usług i przemysłu o uciążliwości nie wykraczającej poza granice wyznaczone na rysunku planu.

3. Usługi i przemysł, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień.

**§ 36.** 1. Plan wyznacza "Tereny urządzeń elektroenergetycznych - EE" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych - zakład energetyczny, stacje transformatorowe z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień.

**§ 37.** 1. Plan wyznacza "Tereny urządzeń gazowniczych - EG" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację urządzeń gazowniczych - stacje redukcyjne gazu z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 38.** 1. Plan wyznacza "Tereny urządzeń odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków - NO" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację urządzeń przepompowni ścieków i komunalnej oczyszczalni ścieków - oczyszczalnia ścieków, przepompownie ścieków z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień w formie zieleni izolacyjnej.

**§ 39.** 1. Plan wyznacza "Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - WZ" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację komunalnego ujęcia wody i stacji wodociągowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zalesień, zadrzewień i zakrzewień w formie zieleni izolacyjnej.

**§ 40.** 1. Plan wyznacza "Tereny usług komunikacyjnych - KS" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację usług komunikacyjnych - dworzec autobusowy PKS z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej i pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Zieleni urządzonej.

**§ 41.** 1. Plan wyznacza "Tereny rolne - RP" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację upraw polowych i ogrodniczych.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji kołowej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych.

**§ 42.** 1. Plan wyznacza "Tereny zieleni parkowej - ZP" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod parki.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji pieszej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb wewnętrznych.

**§ 43.** 1. Plan wyznacza "Tereny cmentarzy - ZC" - z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod cmentarze.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji pieszej i kołowej.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 44.** 1. Plan wyznacza "Tereny ogrodów działkowych - ZD" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ogrody działkowe.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji pieszej
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych

**§ 45.** 1. Plan wyznacza "Tereny leśne - ZL i LS" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleni leśną i zadrzewienia.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji pieszej i kołowej niezbędnej do gospodarowania gospodarką leśną.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 46. 1. Plan wyznacza "Tereny zieleni niskiej - ZN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielenią niską - zielenią łągową, śródpolną

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) Urządzeń komunikacji pieszej - ścieżki rowerowe i piesze.
- 2) Urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych.

§ 47. 1. Plan wyznacza "Tereny dróg" oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, dla których szczegółowe ustalenia określono w § 184 z podstawowym przeznaczeniem pod:

- a) Drogi ekspresowe - symbol KE
- b) Ulice główne - symbol KG
- c) Ulice zbiorcze - symbol KZ
- d) Ulice Lokalne - symbol KL

- 1) Podział ulic ze względu na funkcję w sieci drogowej tj. na drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne określają przepisy szczegółowe (ustawa o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze).
- 2) W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni osłonową, pod warunkiem nie utrudniania prawidłowej organizacji ruchu.
- 3) Realizacja (budowa, przebudowa, modernizacja) dróg krajowych i wojewódzkich jako inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych wymaga sporządzenia ocen oddziaływania na środowisko.

2. Plan wyznacza "Tereny kolejowe" oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi KK, dla których szczegółowe ustalenia określono w § 171 z podstawowym przeznaczeniem pod torów szlakowe i bocznice kolejową.

3. Plan wyznacza "Teren ciągu pieszego" oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KP dla którego szczegółowe ustalenia określono w § 171.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia konserwatorskie w zakresie dóbr kultury**

§ 48. 1. W odniesieniu do obszarów konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych i stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załączniki Nr 1, symbolami oraz numerem ewidencyjnym plan ustala:

- 1) Obowiązek uzgadniania (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) przez Urząd Miasta i Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych, związanych z infrastrukturą techniczną oraz z eksploatacją kruszywa).
- 2) W granicach stanowisk archeologicznych realizację planowanych inwestycji i zmian związanych z dotychczasowym użytkowaniem terenów uzależnia się od przeprowadzenia, na koszt inwestora, archeologicznych badań ratowniczych:
  - a) Wyprzedzających zamierzone inwestycje i zmiany związane z zagospodarowaniem terenu.

- b) Obejmujących inwestorski nadzór archeologiczny przy wszystkich robotach ziemnych (w tym również niwelacyjnych) związanych z inwestycją.
- 3) W granicach konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych:
- a) Wszelkie roboty ziemne (w tym roboty niwelacyjne związane z zamierzonymi inwestycjami) muszą być prowadzone pod stałym konserwatorskim nadzorem archeologicznym,
  - 4) W zamierzonych działaniach inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych.
  - 5) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub strefy konserwatorskiej, wymieniony na rysunku planu.
  - 6) Modernizacje, przebudowy lub rozbudowy obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków lub ewidencji zabytków, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 7) Wykaz obiektów znajdujących się w rejestrze lub ewidencji zabytków
    - a) Zespół kościelny:
      - Kościół parafialny p.w. Św. Idziego, murowany, 1793r., rozbudowa 1899r., - 1946-48, nr rej. 61B (11 pozycji z wyposażenia kościoła):
        - \* obraz i sukienka w ołtarzu bocznym,
        - \* obraz (portret) Zakrzewskiego,
        - \* trzy kielichy,
        - \* szaty liturgiczne,
        - \* barokowe feretrony,
        - \* zegar, żyrandol
      - b) brama cmentarza katolickiego, mur., metal, kuta w 1888r.,
      - c) kaplica cmentarna, mur., 1863r.,
      - d) Baszta z zespołu podworskiego, mur., koniec XIX wieku,
      - e) Brama Służbowa w parku miejskim, mur, połowa XIX wieku,
      - f) Dom ZOZ, ul. Zakolejowa, mur., ok. 1925r.,
      - g) przydrożna rzeźba Matki Boskiej, Nr rej. 60B z 17 lutego 1971r.,
      - h) Obelisk Wazów, Nr rej. 102 B z 29 sierpnia 1997r. - kamienny obelisk poświęcony pamięci najmłodszego syna Zygmunta III, zaprojektowany przez jednego z najwybitniejszych architektów włoskich tworzących w Polsce, Giovanni Battistę Gisleniego,
      - i) Zespół pałacowy w Rybieniu
        - pałac, mur., ok. 1780r., zaprojektowany przez arch. Szymona Bogumiła Zuga, przebudowa wewnątrz na przełomie XIX i XX wieku, zniszczony w 1920 i 1944r., restaurowany w 1950-51r.,
        - oficyny, mur., ok. 1780r.
        - park , XVIII wiek,
      - j) ul. Pułtуска
        - dom nr 15, mur., połowa XX wieku,
        - dom nr 17, mur., połowa XX wieku,
        - dom nr 18, mur., połowa XX wieku,
        - dom Nr 22, mur., połowa XX wieku,
        - dom nr 53, mur., 1904 -7r.,
        - dom nr 1 przy ul. Daszyńskiego, mur., ok. 1917r.,
      - k) ul. 11-go Listopada
        - dom nr 41, mur., połowa XX wieku,

- dom nr 52, mur., połowa XX wieku,
- l) ul. Okrzei
  - dom nr 91, mur., połowa XX wieku,
  - dom, mur., 1908r.
  - dom (obecnie szkoła), mur., 1938,
  - ul. 1-go Maja
  - dom nr 5, mur 1942r.,
  - dom nr 23, mur., 1903,
- m) ul. I Armii Wojska Polskiego
  - dom nr 54, mur., koniec XIX wieku,
  - dom nr 57, mur., XX wiek,
- n) browar, mur., 1860r., rozbudowa 1892, nie przedstawiający obecnie większych wartości architektonicznych.
- o) dom uż. Spółdzielnia Inwalidów, mur., 1928r.,
- p) Cmentarz żydowski - Kirkut, z początku XIX wieku, nr ew. 153.

## **Rozdział IV**

### **Infrastruktura techniczna**

#### **§ 49. Zaopatrzenie w wodę**

1. Plan ustala rozwój istniejącego systemu zaopatrzenia Wyszkowa w wodę w oparciu o zasoby wód podziemnych, udokumentowane dla wodociągu komunalnego w utworach czwartorzędowych i zatwierdzone w kat. "B" decyzją prezesa CUG: KDH /013/ 3394/ B/ 71 z dn. 29.10.1971r. w ilości 710 m<sup>3</sup>/ godz., tj. 17 040 m<sup>3</sup>/d.

2. Plan ustala konieczność zabezpieczenia jakości ujmowanej wody poprzez objęcie pełną ochroną zasobową ujęcia komunalnego i wyznaczenie stref ochrony sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i opracowaną dokumentacją projektową.

3. Plan ustala adaptację istniejących urządzeń i obiektów stacji uzdatniania wody przy ul. Komunalnej, a także ich modernizację i rozbudowę w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania systemu i umożliwiającym pełne zagospodarowanie zasobów komunalnego ujęcia wody.

4. Wzrost standardów obsługi i pewności zasilania odbiorców w wodę plan ustala poprzez rozbudowę magistralnej sieci wodociągowej. Uwzględnia się tu budowę magistrali Ø 400 mm wzdłuż ciągu pieszego 7OKP projektowanego w dolinie Strugi, od stacji wodociągowej do ul. Kościuszki, dla zamknięcia pierścienia i zapewnienia drugostronnego zasilania w wodę terenów śródmiejskich.

5. Zakres rozbudowy sieci wodociągów rozbiorczych winien umożliwić w perspektywie podłączenie do sieci co najmniej 95% mieszkańców.

6. Zakłady przemysłowe korzystające z ujęć własnych mogą nadal zaopatrywać się w wodę poza systemem wodociągu komunalnego.

#### **§ 50. Odprowadzenie ścieków**

1. Plan ustala rozwój istniejącego układu sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym i odprowadzanie ścieków sanitarnych na komunalną oczyszczalnię ścieków w Rybieniu Starym.

2. Jako najważniejsze w dalszym rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- a) Oczyszczania ścieków zgodnie z wymaganiami standardów krajowych,



b) Uzyskanie możliwie największego zasięgu oddziaływania komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez:

- \* Rozbudowę istniejących kolektorów w północnej i zachodniej części miasta,
- \* Rozbudowę systemu kanalizacji w części miasta położonej na lewym brzegu rzeki Bug (Rybieńko Leśne, Latoszek),
- \* Skanalizowanie terenów istniejącej zabudowy wszędzie tam, gdzie jest to uzasadnione stanem istniejącego zagospodarowania
- \* Przygotowanie nowych terenów dla budownictwa.
- \* Sukcesywną realizację lokalnych systemów sieciowych i przesyłanie ścieków do systemu centralnego z osiedli położonych poza zasięgiem zlewni istniejących kolektorów miejskich, w tym również z terenów gminy Wyszków.

3. Wszystkie tereny zurbanizowane oraz tereny przeznaczone pod rozwój urbanizacji powinny zostać wyposażone w sieć kanalizacyjną, zapewniającą odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych.

4. Plan dopuszcza na terenach peryferyjnych rozwiązania indywidualne i lokalne, jednakże zawsze z pełnym oczyszczaniem ścieków na warunkach wynikających z rozporządzenia o jakości ścieków odprowadzanych do odbiorników.

5. Plan ustala że wykorzystanie lokalnych cieków wodnych i rzeki Bug ograniczać się będzie do:

- \* Odbioru ścieków z kanalizacji deszczowej,
- \* Celów krajobrazowo - rekreacyjnych,
- \* Melioracji szczegółowych w ograniczonym zakresie.

6. Plan ustala konieczność oczyszczania ścieków deszczowych przed ich zrzutem do odbiorników.

#### **§ 51. Elektroenergetyka**

1. Plan ustala że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla miasta Wyszkowa są istniejące stacje transformatorowo - rozdzielcze:

- 1) 110/15 kV Wyszków II usytuowana przy ul. Pułtuskiej
- 2) 110/15 kV Wyszków I usytuowana przy ul. Białostockiej - na terenie gminy Brańszczyk.

2. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci napowietrzno - kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia.

3. Plan ustala budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

4. Plan ustala budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic.

5. Plan dopuszcza przebiegi napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

6. Plan ustala lokalizowanie stacji transformatorowych 15/04 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu oznaczonych symbolem EE.

7. Plan dopuszcza lokalizowanie stacji transformatorowych napowietrznych 15/04 kV w liniach rozgraniczających ulic.

8. Plan dopuszcza realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe

9. Lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu

10. Plan ustala dla tras przebiegu linii napowietrznych szerokości stref ochronnych:

- 1) LN 15 kV - o szerokości 12m (po 6m od osi na stronę).
- 2) LN 110 kV - o szerokości 40m (po 20m od osi na stronę).

11. W strefach plan ustala zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych funkcji chronionych

- 1) Teren, objęty granicami strefy może być zagospodarowany jako powierzchnia biologicznie czynna lub rolniczo.

12. W strefach plan dopuszcza lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego.

#### **§ 52. Zaopatrzenie w ciepło**

1. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z scentralizowanego systemu wody grzewczej. Źródłem ciepła dla tej sieci będzie istniejąca Centralna Ciepłownia Miejska usytuowana przy ulicy Leśnej. Ciepłownia posiada techniczne i terenowe warunki do rozbudowy.

2. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi:

- a) gazem przewodowym
- b) gazem płynnym
- c) olejem opałowym o niskiej zawartości siarki,
- d) bądź energią elektryczną.

#### **§ 53. Zaopatrzenie w gaz**

1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia powiązanych z istniejącymi na terenie miasta stacjami redukcyjno - pomiarowymi:

- 1) SRP I° usytuowanej przy ul. Pułtuskiej
- 2) SRP II° usytuowanej przy ul. Pułtuskiej i torach PKP.

2. Plan ustala budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic.

3. Plan ustala zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

4. Na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, linia parkanów powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

5. Na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, szafkę gazową należy umieścić w linii parkanu otwieraną w kierunku ulicy.

6. Plan ustala podstawowe odległości bezpieczne dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia zgodnie z aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

#### **§ 54. Telekomunikacja**

1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan dopuszcza przebieg linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci

### **Część - C - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych**

## Rozdział V

### Szczegółowe warunki zabudowy zagospodarowania terenu

#### Jednostka planistyczna A

§ 55. 1. Dla jednostki planistycznej A plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi oraz funkcję uzupełniającą ogrody działkowe, zielenią niską (łągową) i cmentarz.

2. W jednostce planistycznej A plan wprowadza następujące zmiany w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

1) Układ funkcjonalno-przestrzenny:

a) Zmienia się przeznaczenie terenu w jednostce strukturalnej:

- A5OU/UR z zabudowy wielorodzinnej na usługi, usługi rzemiosła oraz drobną wytwórczość
- A51MN z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- A55UO z zabudowy wielorodzinnej na usługi oświaty.

2) Układ komunikacyjny

Symbol na rysunku planu	Ustalenia obowiązującego miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta			Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta	
	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Przekrój ulicy (ilość jezdni - ilość pasów)	Klasa ulicy	Szerokość ulicznego rozgraniczających w metrach
02KG	Gt	35	1/2	G	30-40
05KZ	Go	40	1/4	Z	25
09KZ	Zo	40	1/4	Z	25
10KZ	Zo	40	1/4	Z	30
11KZ	Zo	35	1/2	Z	30
12KZ	Zo	35	1/2	Z	25-30
13KZ	Zo	35	1/2	Z	25-26
14KZ	Zo	35	1/2	Z	30
50KL	Zo	35	1/2	L	15-30
51KL	Zo	35	1/2	L	15

**§ 56.** W całym obszarze plan zakazuje:

1. Wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

2. Realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska określonych w przepisach szczególnych.

3. Lokalizowania obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

1) Przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 50dB/A, a w porze nocnej 40dB/A.

2) Emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym.

3) Wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

4. W zakresie ogrzewania lokalnego w całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii)

5. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

6. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

7. Na obszarze jednostki plan ustala kształtowanie linii zabudowy w nawiązaniu do rodzaju drogi (ulicy) oraz stanu i sposobu zainwestowania terenu kierując się wymogami prawa budowlanego, ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeń wykonawczych do ustaw. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie plan ustala w części D (§ 187).

**§ 57.** 1. Plan ustala dla jednostki planistycznej A następujące zasady uzbrojenia:

1) Odprowadzanie ścieków sanitarnych w centralnym systemie kanalizacji, w oparciu o istniejące kolektory sanitarne: S.1 w ul. Wojska Polskiego i S.2 w dolinie cieku "Struga" oraz o kanał sanitarny w ul. Sowińskiego.

2) Odprowadzanie wód opadowych - w oparciu o istniejące kolektory deszczowe: w ul. Pułaskiego, Pułtuskiej, Prostej i do krytego kanału cieku Struga.

3) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zasilania w energię elektryczną z miejskiego układu elektroenergetycznego sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym.

4) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia w gaz z sieci przewodowej średniego i niskiego ciśnienia:

a) Z sieci gazowej niskoprężnej będzie zasilane budownictwo wielorodzinne

b) Z sieci gazowej średnioprężnej będzie zasilane budownictwo jednorodzinne.

5) W jednostce planistycznej zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie:

a) W systemie scentralizowanym wody gorącej

b) W systemie lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.

6) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia włącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.

**§ 58.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A1MN, A10MN, A11MN, A12MN, A17MN, A34MN, A38MN, A39MN, A40MN, A41MN, A51MN, A54MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m
  - c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta); 9m (zabudowa łańcuchowa).
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 30% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej z uwagi na istniejące podziały i małe powierzchnie działek

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

7. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

8. W jednostce a17MN plan ustala adaptację istniejącej studni głębinowej.

**§ 59.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A3MN/U, A5MN/U, A25MN/U, A58MN/U:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę, uzupełnienie oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej oraz usługowej.

2. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°.
  - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - c) Stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja

- 1) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala 18°
- 2) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 30% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

7. Plan dopuszcza realizację usług przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 60.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A2MW, A6MW, A8MW, A16MW, A22MW, A31MW, A33MW, A44MW, A49MW:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej oraz rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym (z wyłączeniem jednostki A49MW), które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów o wysokości zabudowy czterech kondygnacji + poddasze użytkowe przy założeniu realizacji mieszkań dwu poziomowych na ostatniej kondygnacji oraz dla jednostki A49MW zabudowę średniowysoką przy założeniu zasad kształtowania dachów określonych w ust. 2 pkt. 1

4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

5. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 61.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A46MN/MW/U, A47MN/MW/U:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej i usług z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług plan ustala:

- 1) Zabudowa zwarta szeregową lub bliźniacza
- 2) Minimalna szerokość frontu działek 8m
- 3) Wysokość zabudowy 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym tj. 7m od poziomu terenu do gzymsu
- 4) Dachy z elementami spadzistymi
- 5) Na terenie niezabudowanym - urządzenie ogrodów przydomowych
- 6) Adaptacja istniejących podziałów własnościowych
- 7) Możliwość podziałów wtórnych.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług plan ustala:

- 1) Zabudowa wielorodzinna z wbudowanymi w parterach użytkowymi lokalami usługowymi
- 2) Adaptacja istniejącej zabudowy o wysokości 5 - 7 kondygnacji
- 3) Dla zabudowy projektowanej
  - a) 3 - 4 kondygnacje z poddaszem użyt-kowym tj. 12m od poziomu terenu do gzymsu
  - b) Dachy z elementami spadzistymi
  - c) Wejścia do budynków od ulic zewnętrznych i dziedzińca.

4. Dla terenów usług plan ustala:

- 1) Usługi ogólnomiejskie
- 2) Wysokość zabudowy 3 - 4 kondygnacje.

**§ 62.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A4U, A9U, A18U, A19U, A24U, A32U, A36U, A37U, A42U, A43U, A48U, A53U:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

3. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

**§ 63.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A7UO, A20UO, A21UO, A29UO, A30UO, A55UO, A57UO:

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji oraz budowy nowych obiektów kubaturowych.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy bądź budowy nowych obiektów:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.
- 2) Maksimum nachylenia połaci dachu - 40°.
- 3) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- 4) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

- 5) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
  3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
  4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
    - 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące
    - 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe
    - 3) Place zabaw.

**§ 64.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A23UO,U:

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji oraz budowy nowych obiektów kubaturowych.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy bądź budowy nowych obiektów:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.
- 2) Maksimum nachylenia połaci dachu - 40°.
- 3) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- 4) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 5) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
  3. Plan ustala realizację usług oświaty wolnostojących.
  4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
  5. Plan ustala adaptację budynków gospodarczych (socjalnych), warsztatowych z możliwością modernizacji wymiany lub rozbudowy.
  6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala:
    - 1) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe
    - 2) Place zabaw.

**§ 65.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A56US:

1. Adaptację istniejących obiektów sportowych z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji oraz budowy nowych obiektów ziemnych kubaturowych.

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki związane z obsługą urządzeń i obiektów sportowych.

**§ 66.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A28UK:

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy bądź budowy nowych obiektów:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.
- 2) Maksimum nachylenia połaci dachu - 40°.
- 3) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- 4) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.



- 5) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 67.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A50U/UR:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej i rzemieślniczej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. Realizację nowej zabudowy usługowej i rzemieślniczej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej.
- 4) Minimalna szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż 30m w części frontowej.
- 5) W przypadkach gdy szerokość istniejących nieruchomości jest mniejsza od ustalonych wyżej należy dokonać scaleń i ponownych podziałów zgodnie z ustaleniami planu i przepisów szczególnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:

a) Maximum nachylenia połaci dachu -  $40^{\circ}$ .

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala realizację wyłącznie usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

5. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 68.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A35P/U.

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów przemysłowych i usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

4. Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 45dB/A, a uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki.

5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:

- 1) Budynki o wysokości do 15 m

a) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na  $25^{\circ}$ .

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki

6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 69.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A58WZ:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji.
2. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m.

**§ 70.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: A15EE, A59EE, A60EE, A61EE, A62EE, A63EE, A64EE, A65EE, A66EE, A67EE, A68EE, A69EE lokalizację stacji transformatorowych.

1. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 71.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A27ZC:

1. Adaptację istniejącego cmentarza.
2. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie cmentarza, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

**§ 72.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A13ZD:

1. Adaptację istniejących ogrodów działkowych z możliwością modernizacji oraz rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych.
2. Realizację nowych budynków altanowych i gospodarczych w wielkościach zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**§ 73.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami A 14ZN i A26ZN:

1. Zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych
2. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.
3. Dopuszcza się realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia

**§ 74.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem A45ZP/KS.

1. Realizację zespołu parkingowego z towarzyszącymi obiektami kubaturowymi.
2. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.

### **Jednostka planistyczna B**

§ 75.1. Dla jednostki planistycznej B plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodziną zagrodową, wielorodzinną, usługi oraz funkcję uzupełniającą ogrody działkowe, zieleni leśną i ogrody działkowe.

2. W jednostce planistycznej B plan wprowadza następujące zmiany w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

1) Układ funkcjonalny:

a) Zmienia się przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:

- B2MN/MR, B3MN/MR, B5MN/MR, B6MN/MR i B18MN/MR z terenów rolnych z zabudową siedliskową na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe.
- B49MN z terenów rolnych na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- B7U/MN z ogrodów działkowych na działalność usługową z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- B16UO,US z terenów zieleni parkowej na usługi oświaty i sportu
- B17MN z terenów administracji i usług centrotwórczych na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- B23MN z terenów zieleni parkowej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- B29MN z zabudowy wielorodzinnej, zieleni parkowej oraz usług zdrowia na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- B33U0 z usług handlu, baz, oraz terenów obsługi rolnictwa na usługi oświaty.
- B34U i B35U z terenów obsługi rolnictwa na działalność usługową.
- B37MN z terenów obsługi rolnictwa na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- B43MN/U z terenów administracji i usług centrotwórczych na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem działalności usługowej.
- B44U z terenów administracji i usług centrotwórczych na działalność usługową.
- B45MN z terenów usług handlu, gastronomii i rzemiosła na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- B46MN z terenów usług sportu i kultury na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- B47ZP/U z terenów usług sportu i kultury na zieleni parkową z dopuszczeniem usług.

b) Zmienia się częściowo przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:

- B9MN/U, B10MN/U i B20MN/U z terenów zabudowy średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy jednorodzinnej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem działalności usługowej.
- B11MN, B28MN, B30MN, B31MN, B40MN, z terenów zabudowy średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy jednorodzinnej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
- B39MN/MW, B21MN/MW, z terenów zabudowy średniej i wysokiej intensywności na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub wielorodzinne

2) Układ komunikacyjny

Symbol na rysunku planu	Ustalenia obowiązującego miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta			Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta		
	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Przekrój ulicy (ilość jezdni -	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Przekrój ulicy (ilość jezdni -

			ilość pasów)			ilość pasów)
02KG	Gt	45	2/2	G	40	1/4
08KG	Gt	45	2/2	G	35	1/4
17KZ	Go	40	1/4	G	30-35	1/4
22KZ	Zo	35, 40	1/2, 1/4	Z	20	1/2
03KG	Nowy przebieg obwodnicy zachodniej			G	45	2/2

**§ 76. W całym obszarze plan zakazuje:**

1. Wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

2. Realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska określonych w przepisach szczególnych na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe.

3. Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

- 1) Przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 50dB/A, a w porze nocnej 40dB/A.
- 2) Emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
- 3) Wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

4. W zakresie ogrzewania lokalnego w całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

5. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

6. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

7. Na obszarze jednostki plan ustala kształtowanie linii zabudowy w nawiązaniu do rodzaju drogi (ulicy) oraz stanu i sposobu zainwestowania terenu kierując się wymogami prawa budowlanego, ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeń wykonawczych do ustaw. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie plan ustala w części D (§ 187).

8. Plan ustala ustanowienie nadzoru archeologicznego wzdłuż suchej doliny na terenach przewidzianych do zainwestowania.

**§ 77. 1. Plan ustala dla jednostki planistycznej B następujące zasady uzbrojenia:**

- 1) Odprowadzanie ścieków sanitarnych w centralnym systemie kanalizacji, w oparciu o istniejący kolektor sanitarny S.3 w ul. Geodetów - Zapole oraz o projektowany kolektor sanitarny S.4 wzdłuż obwodnicy "zachodniej" i ul. Proj. 20KZ.
- 2) Odprowadzanie wód opadowych - w oparciu o istniejący kolektor deszczowy w obwodnicy śródmiejskiej oraz o projektowany w obwodnicy zachodniej.
- 3) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zasilania w energię elektryczną z miejskiego układu elektroenergetycznego sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym.
- 4) Dla jednostki w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średniego napięcia i niskiego napięcia o dodatkowe stacje trafo 15/04kV oraz odcinki linii zasilających.
- 5) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia w gaz sieci przewodowej średniego i niskiego ciśnienia.
- 6) Z sieci gazowej niskoprężnej będzie zasilane budownictwo wielorodzinne.
- 7) Z sieci gazowej średnioprężnej będzie zasilane budownictwo jednorodzinne.
- 8) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średnioprężnej magistralnej i rozdzielczej.
- 9) W jednostce planistycznej zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie:
  - a) W systemie scentralizowanym wody gorącej
  - b) W systemie źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.
- 10) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia w łącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.
- 11) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy sieci telekomunikacyjnej w zakresie uzgodnień telekomunikacyjnych i liniowych odcinków sieci.

**§ 78.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B11MN, B15MN, B17MN, B22MN, B23MN, B24MN, B25MN, B26MN, B28MN, B29MN, B30MN, B31MN, B40MN, B45MN, B46MN, B48MN, B49MN, B62MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m
  - c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta) 9m (zabudowa łańcuchowa)

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
  4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala od 30 do 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej z uwagi na istniejące podziały i małe powierzchnie działek.
  5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
    - 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
    - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
    - 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 79.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B2MN/MR, B3MN/MR, B5MN/MR, B6MN/MR, B18MN/MR:

1. Adaptację, modernizację rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i siedliskowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej nie powinny być mniejsze niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m
- 5) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej nie powinny być mniejsze niż 25m.

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.

c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

7. Na terenach siedliskowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

8. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

9. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym
  - a) Maksymalną wysokość budynków gospodarczych plan określa na 8m.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 80.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B9MN/U, B10MN/U, B20MN/U, B43MN/U:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej oraz usługowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - b) Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 25m

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.

- c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja
    - a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°.
  - 3) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
    - 5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
    - 6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
      - 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
      - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
      - 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 81.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: B14MW:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej oraz rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów o wysokości zabudowy czterech kondygnacji + poddasze użytkowe przy założeniu realizacji mieszkań dwu poziomowych na ostatniej kondygnacji.
- 3) Budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej

4. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 82.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B21MN/MW, B39MN/MW:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala zasady kształtowania:



- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - e) Budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
  - f) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów o wysokości zabudowy czterech kondygnacji + poddasze użytkowe przy założeniu realizacji mieszkań dwu poziomowych na ostatniej kondygnacji.
- 2) Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.
  3. Plan ustala realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
    - 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
    - 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności.
    - 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
    - 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
      - a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej.
  4. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.
  5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
    - a) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
      - Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
      - Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
      - Zastosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości dla poszczególnych jednostek.
      - Stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
  8. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
    - 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
    - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 83.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem B13MW,U:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
  - Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - Budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
- 2) Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 84.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: B7U/MN:

1. Na terenach plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela

2. Dla terenów nowej zabudowy określonej w ust. 1, plan ustala następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- d) Minimalna szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - 25m dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.
- 1) Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. W stosunku do istniejącej i nowej zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:

- 1) Usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych
  - a) Maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. W stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:

a) Maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje użytkowe (trzecia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe).

b) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.

c) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.

d) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

e) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

1) Budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2) Garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

7. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

8. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 85.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B32U, B34U, B35U, B42U, B44U:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania dla rozbudowywanej zabudowy:

1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:

a) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

5. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 86.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B33UO:

1. Plan ustala lokalizację usług z zakresu szkolnictwa podstawowego (B33UO), oraz przedszkola.

2. Plan ustala dla realizacji nowych obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.

b) Minimum nachylenia połaci dachu - 18°.

c) Stosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości.

- d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - e) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
- 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące.
  - 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe.
  - 3) Place zabaw.

**§ 87.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem B16UO,US.

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji oraz budowy nowych obiektów kubaturowych związanych z usługami oświaty i sportu .

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.
  - b) Minimum nachylenia połaci dachu - 18°.
  - c) Stosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - e) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
- 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku podstawowego lub wolnostojące.
  - 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe.
  - 3) Place zabaw.

**§ 88.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami B27AUC, B41AUC:

1. Plan ustala realizację nowej zabudowy usługowej (obiekty o charakterze ogólnomiejskim - handlowo - administracyjne) na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej, przy złożeniu minimum szerokości wydzielonych działek - 30m.

2. Plan dopuszcza realizację zabudowy usługowej z mieszkaniami dla właściciela a w przypadku przejęcia całości w/w terenów przez przyszłych inwestorów realizację zabudowy usługowej.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) Budynki usługowe o wysokości 2 - 3 kondygnacje przy założeniu:

- Dachy z elementami spadzistymi.
- Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

**§ 89.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: B12KS:

1. adaptację modernizację, rozbudowę oraz budowę zespołów parkingowo - garażowych
2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki garażowe nie mogą przekraczać wysokości 1 kondygnacji przy założeniu
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 12°.
  - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

**§ 90.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem B8ZD:

1. Adaptację istniejących ogrodów działkowych z możliwością modernizacji oraz rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych.

2. Realizację nowych budynków altanowych i gospodarczych w wielkościach zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**§ 91.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami B1RP, B19RP:

1. Plan ustala dla terenów rolnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.

2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

**§ 92.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem B4ZC:

1. Adaptację istniejącego cmentarza.

2. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie cmentarza, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

**§ 93.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem B47ZP/U.

1. Obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie, a

przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

2. Realizację nowej zabudowy usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż 30m w części frontowej.
- 5) W przypadkach gdy szerokość istniejących nieruchomości jest mniejsza od ustalonych wyżej należy dokonać scaleń i ponownych podziałów zgodnie z ustaleniami planu i przepisów szczególnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:

- a) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
- b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

6. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

7. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 94.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: B36EE, B37EE, B38EE, B50EE, B51EE, B52EE, B53EE, B54EE, B55EE, B56EE, B57EE, B58EE, B59EE, B60EE, B61EE; B62EE lokalizację stacji transformatorowych.

1. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

### **Jednostka planistyczna C**

**§ 95. 1.** Dla jednostki planistycznej C plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi oraz funkcję uzupełniającą przemysł, bazy, składy, zieleń niską (łągową) zieleń leśną.

2. W jednostce planistycznej C plan wprowadza następujące zmiany w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

- 1) Układ funkcjonalny:

- a) Zmienia się przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:
  - C5MN z terenów obsługi rolnictwa na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
  - C8U z terenów zabudowy wysokiej intensywności na usługi

- C13UO i C14UO z ogrodów działkowych i terenów baz gospodarczych z zielenią miejską na usługi oświaty
  - C22U/MN i C23U/MN z terenów lotnisk oraz przemysłu baz i składów na działalność usługową z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
  - C31UO z usług handlu rzemiosła oraz parkingów na usługi oświaty
  - C33MN z terenów usług zdrowia na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
  - C39MN z terenów usług turystyki na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
  - C40U/ZP z usług turystyki u kultury na usługi z zielenią parkową (park podworski)
  - C47ZN z baz składów oraz usług sportu na tereny zieleni niskiej - łąkowej doliny rzeki Bug.
- b) Zmienia się częściowo przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:
- C1MN, C2MN, C15MN, C16MN, C18MN, C25MN z terenów zabudowy średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy jednorodzinnej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
  - C19MN/MW, z terenów zabudowy średniej intensywności oraz zabudowy jednorodzinnej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne
  - C10U i C11U z usług oświaty, sportu oraz zieleni parkowej na usługi
  - C12UZ z usług oświaty na usługi zdrowia.
- c) Zmienia się przeznaczenie terenu na części obszaru jednostki strukturalnej C9RP z ogrodów działkowych i zieleni parkowej na tereny upraw polowych i ogrodniczych.

## 2) Układ komunikacyjny

Symbol na rysunku planu	Ustalenia obowiązującego miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta			Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	
	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Przekrój ulicy (ilość jezdni - ilość pasów)	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach
18KZ	Zt	35, 40	1/2, 1/4	Z	30
19KZ	Zt, Zo	35	1/4, 1/2	Z	20-25
23KZ	Zo	40	1/4	Z	25
23KZ	Nowy przebieg			Z	25
20KZ	Nowy przebieg			Z	25

### § 96. W całej jednostce plan zakazuje:

1. Wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

2. Realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P,B,S,U oraz B.

3. Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

- 1) Przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 50dB/A, a w porze nocnej 40dB/A.
- 2) Emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
- 3) Wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

4. W całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

5. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

6. Plan dopuszcza lokalizowania na terenach oznaczonych symbolem P,B,S inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

7. Lokalizowania nowej zabudowy u podnóża skarpy nadbużańskiej oraz w jej strefie krawędziowej.

8. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

9. Na obszarze jednostki plan ustala kształtowanie linii zabudowy w nawiązaniu do rodzaju drogi (ulicy) oraz stanu i sposobu zainwestowania terenu kierując się wymogami prawa budowlanego, ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeń wykonawczych do ustaw. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie plan ustala w części D (§ 171 ust. 5 i 6).

10. Plan ustala ustanowienie nadzoru archeologicznego wzdłuż korony skarpy nadbużańskiej na terenach przewidzianych do zainwestowania.

11. Plan ustala dla jednostek planistycznych C57U,UA i C58MN/U obowiązek uzgadniania (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) przez Urząd Miasta i Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych, związanych z infrastrukturą techniczną).

**§ 97.** 1. Plan ustala dla jednostki planistycznej C następujące zasady uzbrojenia:

- 1) Odprowadzanie ścieków sanitarnych w centralnym systemie kanalizacji, w oparciu o istniejące kolektory sanitarne: S.1 w ul. 3 Maja i S.2 w projektowanej ul. 23 KZ.
- 2) Odprowadzanie wód opadowych - w oparciu o kanały deszczowe istniejące w ul. Kasztanowej oraz przez budowę kanałów w ulicach projektowanych.
- 3) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zasilania w energię elektryczną z miejskiego układu elektroenergetycznego sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym.
- 4) Dla jednostki w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średniego napięcia i niskiego napięcia o dodatkowe stacje trafo 15/04 kV oraz odcinki linii zasilających.



- 5) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia w gaz sieci przewodowej średniego i niskiego ciśnienia.
- 6) Z sieci gazowej niskoprężnej będzie zasilane budownictwo wielorodzinne.
- 7) Z sieci gazowej średnioprężnej będzie zasilane budownictwo jednorodzinne.
- 8) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średnioprężnej magistralnej i rozdzielczej.
- 9) W jednostce planistycznej zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie:
  - a) W systemie scentralizowanym wody gorącej
  - b) W systemie lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.
- 10) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia włącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.
- 11) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy sieci telekomunikacyjnej w zakresie uzgodnień telekomunikacyjnych i liniowych odcinków sieci.

**§ 98.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C1MN, C2MN, C3MN, C5MN, C15MN, C16MN, C18MN, C21MN, C25MN, C26MN, C28MN, C33MN, C39MN, C42MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
  - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.
  - c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta) 9m (zabudowa łańcuchowa).
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.
- 6) Przy podziale oraz zagospodarowaniu terenu jednostki C33MN należy uwzględnić przebieg kanału sanitarnego, określonego na rysunku planu .

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 99.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami C27MN/MR, C38MN/MR:

1. Adaptację, modernizację rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i siedliskowej

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- d) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej nie powinny być mniejsze niż:
  - Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - Dla zabudowy bliźniaczej - 14m
- e) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej nie powinny być mniejsze niż 30m.

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 60% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

7. Na terenach siedliskowych plan ustala 40% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

8. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

9. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym.
  - a) Maksymalną wysokość budynków gospodarczych plan określa na 8m.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 100.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C36MN/U, C58MN/U:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej oraz usługowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
  - b) Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 25m.
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja
  - a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 30% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
  - 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 101.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C7MW, C35MW, C51MW:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej oraz rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów o wysokości zabudowy czterech kondygnacji + poddasze użytkowe przy założeniu realizacji mieszkań dwu poziomowych na ostatniej kondygnacji.
- 3) Budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowe.

4. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 102.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C6MN,U/MW, C32MN,U/MW:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
  - Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
- 3) Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

- 4) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.
3. Plan ustala realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
  - a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
  - b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
  - c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
  - d) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
    - Dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 18m
    - Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 25m.
4. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.
5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
    - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
    - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
    - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
    - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - 2) Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja
    - a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°.
6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
7. Na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
8. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
  - 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 103.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C49MW/U:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
  - Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
- 3) Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
- 4) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 104. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C19MN/MW:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej oraz rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów o wysokości zabudowy czterech kondygnacji + poddasze użytkowe przy założeniu realizacji mieszkań dwu poziomowych na ostatniej kondygnacji.
- 3) Budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

4. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

5. Plan ustala realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej
- d) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
  - Dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 18m

– Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 25m

6. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

7. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki
- 2) Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja
  - a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°.

8. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

9. Na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

10. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 105.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C22U/MN, C23U/MN, C24U/MN:

1. Plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem rozbudowy, modernizacji bądź wymiany.

2. Plan ustala następujące przeznaczenie terenu na cele:

- 1) Wyłącznie usługowe na obszarach znajdujących się w zasięgu oddziaływania istniejącej oczyszczalni ścieków.
- 2) Usługowe z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela na pozostałych obszarach.

3. Plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach przeznaczonych na cele usługowe wskazane w ust. 2 pkt. 2).

4. Dla terenów nowej zabudowy określonej w ust. 1 - 3, plan ustala następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- d) Minimalna szerokość wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - 20m dla zabudowy usługowej

- 25m dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela
- 18m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
- e) Przy podziale na działki budowlane oraz wykonaniu zagospodarowania terenu należy uwzględnić przebieg kanału sanitarnego, wskazanego na załączniku graficznym.
- 5. Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.
- 6. Dla istniejącej i nowej zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 - 3 plan ustala następujące wymagania:
  - 1) Usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych.
  - 2) Maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja
    - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 25°.
    - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 45°.
    - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
    - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 7. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:
  - a) Maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje użytkowe (trzecia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe).
  - b) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - c) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - d) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - e) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki
- 8. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
- 9. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 - 3 plan ustala:
  - 1) Budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 2) Garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
- 10. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
- 11. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki przeznaczonej na cele usługowe oraz 70% powierzchni działki przeznaczonej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

**§ 106.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C8U, C10U, C11U, C41U:

1. W jednostkach C10U, C11U, plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy, modernizacji bądź wymiany.

2. Plan ustala realizację nowej zabudowy usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.



- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
  - c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej
  - d) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 30m w części frontowej.
- 1) Plan dopuszcza przeznaczenie w/w terenów w całości na cele działalności usługowej bez wydzielenia działek budowlanych.
3. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:
- a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.
6. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.
7. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 107.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C53UA:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usług administracji z możliwością ich remontu, modernizacji, rozbudowy, wymiany lub budowy nowych.

2. Plan ustala dla realizacji nowych obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu
    - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
    - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
    - c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
- 1) Budynki gospodarcze (socjalne, garaże) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące.

**§ 108.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C57UA/U:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usług administracji oraz usług z możliwością ich remontu, modernizacji, rozbudowy, wymiany lub budowy nowych.

2. Plan ustala dla realizacji nowych obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - 1) Budynki gospodarcze (socjalne, garaże) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące.

**§ 109.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: C13UO, C14UO, C17UO, C31UO:

1. Plan ustala lokalizację usług z zakresu szkolnictwa podstawowego (C31UO) i szkolnictwa ponadpodstawowego (C13UO, C14UO, C17UO).

2. Plan ustala dla realizacji nowych obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 18°.
  - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące.
  - 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe.
  - 3) Place zabaw.

**§ 110.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C37U/UO:

1. Lokalizację usług oraz usług z zakresu szkolnictwa.

2. Plan ustala adaptację istniejącej zabudowy usługowej z możliwością modernizacji rozbudowy i przebudowy.

3. Plan ustala dla realizacji przebudowy rozbudowy oraz nowych obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 18°.
  - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące.

- 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe.
- 3) Place zabaw.

**§ 111.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami C12UZ, C34UZ lokalizację usług z zakresu zdrowia i opieki społecznej.

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji, rozbudowy, wymiany i budowy nowych.

2. Plan ustala dla realizacji nowych obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu:

a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

1) Budynki gospodarcze (socjalne, garaże) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące.

2) Zieleń parkową.

**§ 112.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C50UK adaptację kościoła Rzymsko - Katolickiego wraz z obiektami towarzyszącymi z możliwością modernizacji i rozbudowy.

1. Plan ustala dla modernizacji i rozbudowy obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu:

a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

2. Plan ustala ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

**§ 113.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C40U/ZP:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji, rozbudowy, wymiany i budowy nowych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki.

3. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie parku, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 114.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C4P,B,S,U:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

4. Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.

5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) Budynki o wysokości do 15m.

a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.

b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.

c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 115.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C52B:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

4. Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.

5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:

1) Budynki o wysokości do 10m.

a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.

b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.

c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 116.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami C20NO, C43NO:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.

3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

4. Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.

5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala:

- 1) Ogródzenia frontowe działek ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 117.** 1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C56ZP obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

2. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji, wymiany lub odtworzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 118.** 1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C54ZP obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

2. Plan ustala nasadzenie nowej zieleni oraz wykonaniu ciągów pieszych w nawiązaniu do istniejącego parku C56ZP.

**§ 119.** 1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C55ZP/MN/U obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

2. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji, wymiany lub odtworzenia w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 120.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami C47ZN i C48ZN:

1. Utrzymanie istniejącej zieleni położonej wzdłuż rzeki Bug.
2. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień.
3. Zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
4. Dopuszcza się realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

**§ 121.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C45LS:

1. Plan ustala dla terenów leśnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

2. Plan ustala adaptację istniejących duktów leśnych, z możliwością modernizacji na ciągi pieszo - rowerowe.

3. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

4. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie lasów, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

§ 122. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami C9RP, C44RP, C46RP:

1. Plan ustala dla terenów rolnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Plan ustala adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej siedliskowej zgodnie z wymogami § 93.

§ 123. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami:

C29EE C30EE C38EE C59EE C60EE C61EE C62EE C63EE C64EE C65EE C66EE C67EE lokalizację stacji transformatorowych

1. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

§ 124. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem C68KS zespół garażowy dla osiedla mieszkaniowego oznaczonego na rysunku planu symbolami C36MN/U i C35MW.

Plan ustala dla zespołu garażowego:

1. Realizację obiektów murowanych.
2. Wysokość zabudowy maksimum 3,50 m.
3. Wrota dla każdego segmentu ujednolicone - kształt, wielkość, kolor.
4. Realizację segmentów 5 stanowiskowych - 1 stanowisko = 1 garaż.

### Jednostka planistyczna D

§ 125. 1. Dla jednostki planistycznej D plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi oraz funkcję uzupełniającą zieleni niską (łągową) zieleni leśną.

2. W jednostce planistycznej D plan wprowadza następujące zmiany w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

1) Układ funkcjonalny:

- a) Zmienia się przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:
  - D25LS z usług gastronomii na tereny leśne.

2) Układ komunikacyjny

Symbol na rysunku planu	Ustalenia obowiązującego miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta			Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta		
	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Przekrój ulicy (ilość jezdni - ilość pasów)	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	

21KZ	Zt	35	1/2	Z	20-25
01KE	Nowy przebieg obwodnicy wschodniej			E	60-70

**§ 126.** W całym obszarze plan zakazuje:

1. Wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

2. Realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska określonych w przepisach szczególnych na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe.

3. Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

- 1) Przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 50dB/A, a w porze nocnej 40dB/A.
- 2) Emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
- 3) Wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

4. W całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

5. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

6. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

7. Na obszarze jednostki plan ustala kształtowanie linii zabudowy w nawiązaniu do rodzaju drogi (ulicy) oraz stanu i sposobu zainwestowania terenu kierując się wymogami prawa budowlanego, ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeń wykonawczych do ustaw. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie plan ustala w części D (§ 187).

**§ 127.** 1. Plan ustala dla jednostki planistycznej D następujące zasady uzbrojenia:

- 1) Odprowadzanie ścieków sanitarnych do centralnego systemu kanalizacji, za pośrednictwem przepompowni ścieków P.4 i kanału tłoczego transportującego ścieki na prawy brzeg, do kolektora S.1 w ul. 3 Maja.
- 2) Odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo.
- 3) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zasilania w energię elektryczną z miejskiego układu elektroenergetycznego sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym.

- 4) Dla jednostki w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średniego napięcia i niskiego napięcia o dodatkowe stacje trafo 15/04 kV oraz odcinki linii zasilających.
- 5) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia w gaz sieci przewodowej średniego i niskiego ciśnienia.
- 6) Z sieci gazowej niskoprężnej będzie zasilane budownictwo wielorodzinne.
- 7) Z sieci gazowej średnioprężnej będzie zasilane budownictwo jednorodzinne.
- 8) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średnioprężnej rozdzielczej.
- 9) W jednostce planistycznej zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie:
  - a) W systemie lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.
- 10) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia włącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.
- 11) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy sieci telekomunikacyjnej w zakresie uzgodnień telekomunikacyjnych i liniowych odcinków sieci.

**§ 128.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: D3MN, D4MN, D8MN, D9MN, D11MN, D12MN, D13MN, D16MN, D21MN, D24MN, D28MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej przy zapewnieniu im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz minimalnej powierzchni działki 1500m<sup>2</sup>.

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:

a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.

b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.

c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

6. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

7. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.



§ 129. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem D30MN/MR:

1. Adaptację, modernizację rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i siedliskowej

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.

c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.

d) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej nie powinny być mniejsze niż:

– Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.

– Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.

e) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej nie powinny być mniejsze niż 30m.

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:

a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.

b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.

c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegota) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 60% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

7. Na terenach siedliskowych plan ustala 40% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

8. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

3) Usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

9. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) Budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym

a) Maksymalną wysokość budynków gospodarczych plan określa na 8m.

2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 130. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: D23UT/MN:

1. Adaptację istniejącej zabudowy dla potrzeb usług turystyki.
2. Rozbudowę, modernizację i wymianę istniejącej zabudowy
3. Realizację nowej zabudowy usługowej wolnostojącej związanej z usługami turystyki.
4. Realizację nowej zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej lub wbudowanej w bryłę budynku usługowego.
5. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki.
6. Plan ustala następujące warunki kształtowania zabudowy usługowej:
  - a) Stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 15°- 45°.
  - b) Dopuszczalną wysokość budynków dla prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej nie więcej niż 2 kondygnacji.
7. Plan dopuszcza możliwość zmiany funkcji na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
  - 1) W przypadku wprowadzania zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej plan ustala:
    - a) Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
      - Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
      - Minimalna wielkość działki 1500m<sup>2</sup>.
    - 2) Dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
      - a) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
        - Minimum nachylenia połąci dachu ustala się na 25°.
        - Maximum nachylenia połąci dachu ustala się na 45°.
        - Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
        - Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
    - 3) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
    - 4) Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
  8. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
    - 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
    - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
    - 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 131.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: D6U:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

2. Plan ustala dla modernizacji i rozbudowy bądź budowy obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 132.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: D15UO:

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji oraz budowy nowych obiektów kubaturowych.

2. W przypadku rozbudowy bądź modernizacji nowych obiektów plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.
  - b) Minimum nachylenia połaci dachu - 18°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - e) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku podstawowego lub wolnostojące.
- 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe.
- 3) Place zabaw.

**§ 133.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami D22UT, D27UT:

1. Adaptację istniejącej zabudowy dla potrzeb usług turystyki.

2. Rozbudowę, modernizację i wymianę istniejącej zabudowy.

3. Realizację nowej zabudowy usługowej wolnostojącej związanej z usługami turystyki.

4. Realizację nowej zabudowy gospodarczej (w tym garaży) jako wolnostojącej lub wbudowanej w bryłę budynku usługowego.

5. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki.

6. Plan ustala następujące warunki kształtowania zabudowy usługowej:

- 1) Stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15°- 45°.
- 2) Dopuszczalną wysokość budynków dla prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej nie więcej niż 2 1/2 kondygnacji (2 kondygnacje i poddasze użytkowe).

§ 134. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem D14UK:

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.

§ 135. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem D17ZC:

1. Adaptację istniejącego cmentarza.
2. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie cmentarza, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (pojedynczych drzew, zadrzewień). Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

§ 136. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami D1ZN, D5ZN, D26ZN, D29ZN:

1. Utrzymanie istniejącej zieleni położonej wzdłuż rzeki Bug.
2. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień.
3. Zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
4. Dopuszcza się realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 137. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami D2LS, D7LS, D10LS, D18LS, D19LS, D20LS, D25LS:

1. Plan ustala dla terenów leśnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.
2. Plan ustala adaptację istniejących duktów leśnych, z możliwością modernizacji na ciągi pieszo - rowerowe.
3. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
4. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie lasów, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

### **Jednostka planistyczna E**

§ 138. 1. Dla jednostki planistycznej E plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, usługi przemysł, bazy, składy oraz funkcję uzupełniającą tereny upraw polowych i ogrodniczych.

2. W jednostce planistycznej E plan wprowadza następujące zmiany w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

1) Układ funkcjonalny:

a) Zmienia się przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:

- E2MN, E3MN, E3/1MN, E5MN, E7MN, E14MN, E17MN, E19MN z terenów obsługi rolnictwa, przemysłu baz i składów oraz terenów rolnych na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

- E4MN/U, E6MN/U, E16MN/U z terenów obsługi rolnictwa, przemysłu baz i składów na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem działalności usługowej.
  - E12U/MN, E 18MN/U i E20MN/U z terenów obsługi rolnictwa, przemysłu baz i składów oraz terenów upraw polowych i ogrodnich na działalność usługową z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela oraz zabudową mieszkaniową jednorodziną.
  - E22P,B,S,U z terenów zieleni izolacyjnej na przemysł, bazy, składy oraz działalność usługową.
  - E9MN/MR z terenów upraw polowych i ogrodnich na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe.
  - E10MN/MR/U z terenów upraw polowych i ogrodnich na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zagrodowe i usługi.
  - E33U/UR z usług turystyki i komunikacji na działalność usługową i rzemieślniczą.
- b) Zmienia się przeznaczenie terenu na części obszaru jednostki strukturalnej E13RP z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny upraw polowych i ogrodnich.

## 2) Układ komunikacyjny

Symbol na rysunku planu	Ustalenia obowiązującego miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta			Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta		
	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Przekrój ulicy (ilość jezdni - ilość pasów)	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	
04KG	Gt	45	2/2	G	40	2
15KZ	Zt	40	1/4	Z	30	1
25KZ	Nowy przebieg			Z	30	1

### § 139. W całej jednostce plan zakazuje:

1. Wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
2. Realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P,B,S,U, P,B,S oraz B,S,U.
3. Lokalizowania na terenach mieszkaniowych i usługowych obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) Przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 50dB/A, a w porze nocnej 40dB/A.
  - b) Emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
  - c) Wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

4. W całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

5. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

6. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

7. Na obszarze jednostki plan ustala kształtowanie linii zabudowy w nawiązaniu do rodzaju drogi (ulicy) oraz stanu i sposobu zainwestowania terenu kierując się wymogami prawa budowlanego, ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeń wykonawczych do ustaw. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie plan ustala w części D (§ 184).

8. Przed realizacją zabudowy powinna być ustanowiona strefa ochronna obszaru ujęć wodnych.

9. Dla jednostek planistycznych położonych w strefie pośredniej ujęć wody nakazuje się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po wykonaniu kanalizacji sanitarnej.

**§ 140.** 1. Plan ustala dla jednostki planistycznej E następujące zasady uzbrojenia:

- 1) Odprowadzanie ścieków sanitarnych - do centralnego systemu kanalizacji, w oparciu o istniejący kolektor sanitarny S.1 w ul. Wojska Polskiego i przez rozbudowę północnego odcinka kolektora sanitarnego S.2 w dolinie ciekłu Struga.
- 2) Odprowadzanie wód opadowych - do ciekłu Struga.
- 3) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zasilania w energię elektryczną z miejskiego układu elektroenergetycznego sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym.
- 4) Dla jednostki w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średniego napięcia i niskiego napięcia o dodatkowe stacje trafo 15/04 kV oraz odcinki linii zasilających.
- 5) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia w gaz sieci przewodowej średniego i niskiego ciśnienia.
- 6) Z sieci gazowej niskoprężnej będzie zasilane budownictwo wielorodzinne.
- 7) Z sieci gazowej średnioprężnej będzie zasilane budownictwo jednorodzinne.
- 8) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średnioprężnej rozdzielczej.
- 9) W jednostce planistycznej zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie:
  - a) W systemie lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.
- 10) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia włącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.
- 11) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy sieci telekomunikacyjnej w zakresie uzgodnień telekomunikacyjnych i liniowych odcinków sieci.

**§ 141.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: E2MN, E3MN, E3/1MN, E5MN, E7MN, E14MN, E17MN, E19MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m
  - c) Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta) 9m (zabudowa łańcuchowa).
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej z wyłączeniem kanalizacji sanitarnej.
- 6) Przy podziale i zagospodarowaniu terenu jednostki E17MN należy uwzględnić istniejące ujęcie wody A58WZ.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegota) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 142.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: E9MN/MR:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i siedliskowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- d) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej nie powinny być mniejsze niż:
  - Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.
- e) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej nie powinny być mniejsze niż 30m.
- f) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Na terenach siedliskowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

7. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

8. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym
  - a) Maksymalną wysokość budynków gospodarczych plan określa na 8m.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 143.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: E4MN/U, E6MN/U, E15MN/U, E16MN/U:



1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej oraz usługowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
  - Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 25m.
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja
  - a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 144.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: E10MN/MR/U:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i siedliskowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy
- d) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej nie powinny być mniejsze niż:
  - Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.
- e) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej nie powinny być mniejsze niż 30m.

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki
- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Na terenach siedliskowych plan ustala 40% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

7. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

8. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym
  - a) Maksymalną wysokość budynków gospodarczych plan określa na 8m.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

9. Plan ustala realizację usług z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych

- 1) Plan ustala dla zabudowy usługowej wolnostojące wysokość 1 kondygnacja
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 18°
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.

**§ 145.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: E12U/MN, E18U/MN, E20U/MN, E25U/MN:

1. Na terenach plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.

2. Dla terenów nowej zabudowy określonej w ust. 1, plan ustala następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy
- d) Minimalna szerokość wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:  
– 25m dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.
- e) Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla istniejącej i nowej zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:

- 1) Usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych
  - a) Maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje użytkowe (trzecia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe).
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - c) Zastosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu i szarości.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

6. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

7. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 146.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: E33U/UR:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej i rzemieślniczej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:
    - a) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
    - b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
    - c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Plan ustala realizację wyłącznie usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych.
4. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.
5. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 147.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami E1P,B,S,U, E22P,B,S,U:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.
2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.
3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
4. Poziom hałasu na granicy działek z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.
5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:
  - a) Budynki o wysokości do 15m.
  - b) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.
  - c) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - d) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - e) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 148.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem E21B,S,U:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.
2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.
3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
4. Poziom hałasu na granicy działek z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.
5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:
  - a) Budynki o wysokości do 15m.
  - b) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.

- c) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
- d) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- e) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 149.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami E23WZ, E23/1WZ, E23/2WZ, E23/3WZ, E23/4WZ, E23/5WZ, E23/6WZ, E23/7WZ:

- 1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji.
- 2. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
- 3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m.

**§ 150.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem E24ZN:

- 1. Zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
- 2. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.
- 3. Dopuszcza się realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

**§ 151.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami E8RP, E11RP, E13RP:

- 1. Plan ustala dla terenów rolnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
- 2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

**§ 152.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami:

E26EE, E27EE, E28EE, E29EE, E30EE, E31EE, E32EE lokalizację stacji transformatorowych.

- 1. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

### **Jednostka planistyczna F**

**§ 153.** 1. Dla jednostki planistycznej F plan ustala funkcję podstawową przemysł, bazy, składy, usługi zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, oraz funkcję uzupełniającą tereny upraw polowych i ogrodnich oraz ogrody działkowe.

2. W jednostce planistycznej F plan wprowadza następujące zmiany w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta

1) Układ funkcjonalny:

a) Zmienia się przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:

- F4U/MN, F5U/MN, F12U/MN, F13U/MN, F14U/MN, F17U/MN, z terenów upraw polowych i ogrodnich oraz przemysłu na działalność usługową z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela oraz zabudową mieszkaniową jednorodziną.
- F7MN/MR, F8MN/MR, F18MN/MR, z terenów upraw polowych i ogrodnich na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe.

- F40MN z terenów upraw polowych i ogrodniczych na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
  - F34MW z terenów upraw polowych i ogrodniczych na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne - socjalne.
  - F16U z terenów upraw polowych i ogrodniczych na usługi.
  - F21ZD, F23ZD, F25ZD, z terenów urządzeń energetycznych na ogrody działkowe.
  - F30P,B,S z usług komunikacyjnych na przemysł, bazy i składy.
- b) Zmienia się przeznaczenie terenów na części obszaru jednostek strukturalnych F3RP, F6RP, F11RP, F15RP z przemysłu baz i składów na tereny upraw polowych i ogrodniczych.

## 2) Układ komunikacyjny

Symbol na rysunku planu	Ustalenia obowiązującego miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta			Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m		
	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Przekrój ulicy (ilość jezdni - ilość pasów)	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Pr ul je il
03KG	Zo	35	2/2, 1/2	G	30-45	2/
03KG	Nowy przebieg obwodnicy zachodniej			G	45	2/
22KZ	Zo, L	35, 25	1/2	Z	20	1/
44KL	Zo	35	1/2	L	20-30	1/
24KZ	Nowy przebieg			Z	30	1/

W całej jednostce plan ustala:

1. Zakaz lokalizowania, na terenach przeznaczonych do zabudowy na cele przemysłu i dziedzin pokrewnych, a nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury technicznej, nowych obiektów budowlanych, przed wykonaniem tej infrastruktury (woda, energia elektryczna, kanalizacja).

2. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Zakaz realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P,B,S,U, P,B,S.

4. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

- 1) Przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 50dB/A, a w porze nocnej 40dB/A.
- 2) Emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
- 3) Wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych

5. W całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

6. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

7. Plan dopuszcza lokalizowanie na terenach oznaczonych symbolem P,B,S,U i P,B,S. Inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

8. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

9. Na obszarze jednostki plan ustala kształtowanie linii zabudowy w nawiązaniu do rodzaju drogi (ulicy) oraz stanu i sposobu zainwestowania terenu kierując się wymogami prawa budowlanego, ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeń wykonawczych do ustaw. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie plan ustala w części D (§ 184).

**§ 155.** 1. Plan ustala dla jednostki planistycznej F następujące zasady uzbrojenia:

- 1) Odprowadzanie ścieków sanitarnych - do centralnego systemu kanalizacji, w oparciu o istniejący kolektor sanitarny S.3 w obwodnicy śródmiejskiej, przez rozbudowę kanałów sanitarnych w ul. Leśnej i Przemysłowej.
- 2) Odprowadzanie wód opadowych - w oparciu o istniejące kolektory deszczowe w ul. Leśnej, Pułtuskiej i w obwodnicy śródmiejskiej oraz poprzez budowę lokalnych układów sieciowych lub rowów trawiastych wzdłuż obwodnicy zachodniej.
- 3) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zasilania w energię elektryczną z miejskiego układu elektroenergetycznego sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym.
- 4) Dla jednostki w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średniego napięcia i niskiego napięcia o dodatkowe stacje trafo 15/04 kV oraz odcinki linii zasilających.
- 5) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia w gaz sieci przewodowej średniego i niskiego ciśnienia.
- 6) Z sieci gazowej niskoprężnej będzie zasilane budownictwo wielorodzinne.
- 7) Z sieci gazowej średnioprężnej będzie zasilane budownictwo jednorodzinne.
- 8) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średnioprężnej rozdzielczej.
- 9) W jednostce planistycznej zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie:
  - a) W systemie scentralizowanym wody gorącej
  - b) W systemie lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.
- 10) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia włącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.
- 11) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy sieci telekomunikacyjnej w zakresie uzgodnień telekomunikacyjnych i liniowych odcinków sieci.

**§ 156.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem F40MN:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m
  - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegota) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące
- 3) plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 157.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: F1MN/MR, F7MN/MR, F8MN/MR, F18MN/MR:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i siedliskowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:



- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej nie powinny być mniejsze niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
  - b) Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.
  - c) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej nie powinna być mniejsza niż 30m.
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Na terenach siedliskowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

7. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

8. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym
  - a) Maksymalną wysokość budynków gospodarczych plan określa na 8m.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 158.** Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem F34MW:

1. Realizację zabudowy wielorodzinnej komunalnej - socjalnej.
2. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
3. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

**§ 159.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: F32MN/U:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej oraz usługowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
  - Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 25m.
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja
  - a) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 40°.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 40% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 160.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: F4U/MN, F5U/MN, F10U/MN, F12U/MN, F13U/MN, F14U/MN, F17U/MN, F31U/MN:

1. Plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem rozbudowy, modernizacji bądź wymiany.

2. Na w/w terenach plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.

3. Dla terenów nowej zabudowy określonej w ust. 1, plan ustala następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- d) Minimalna szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:  
– 25m dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.

4. Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

5. W stosunku do istniejącej i nowej zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:

- 1) Usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych
  - a) Maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

6. W stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje użytkowe (trzecia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe):
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

7. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

8. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 2) Garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
9. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
10. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 161.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: F16U, F28U, F35U:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami F28U, F35U plan ustala adaptację, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy usługowej.

2. Teren jednostki F16U plan przeznacza na cele usług handlu, w tym targowiskowego.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy dla obiektów rozbudowywanych i nowych:

a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu:

– Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.

– Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

– Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

6. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

7. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

8. Dla jednostki F28U plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontu i modernizacji. Zakazuje się realizacji nowych.

**§ 162.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: F29U,UR:

1. Adaptację istniejącej zabudowy usługowej i rzemieślniczej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy bez prawa realizacji i wydzielania pomieszczeń mieszkalnych (w tym obiektów kubaturowych).

2. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy.

1) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu.

a) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.

b) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.

c) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Plan ustala realizację wyłącznie usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych.

5. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 163.** Plan ustala na terenie oznaczonym na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem F33KS/U realizację dworca autobusowego.

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy:

- a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu.
- b) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
- c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

2. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 2m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze (socjalne, garaże) wolnostojące.
- 2) Obiekty związane z obsługą komunikacji kołowej.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 164.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami F19P,B,S,U F27P,B,S,U:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów przemysłowych i pokrewnych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

4. Poziom hałas na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.

5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:

a) Budynki o wysokości do 15m:

- Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.
- Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
- Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

7. Dla terenów o których mowa ustępie 1 plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem rozbudowy, modernizacji i remontu istniejących budynków.

**§ 165.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami F9P,B,S, F20P,B,S, F22P,B,S, F24P,B,S, F30P,B,S:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów przemysłowych i pokrewnych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

2. Na terenach nie zainwestowanych użytkowanych obecnie rolniczo plan ustala:

- 1) Realizację nowej zabudowy przemysłowej z dopuszczeniem inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.
- 2) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
  - b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
  - c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju inwestycji przy założeniu, że minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 0,5ha.
3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
4. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
5. Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.
6. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:
  - a) Budynki o wysokości do 15m:
    - Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.
    - Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
    - Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
    - Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
7. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
8. Dla terenów o których mowa w ustępie 1 plan ustala adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem rozbudowy, modernizacji i remontu istniejących budynków.

**§ 166.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem F26EE:

1. Plan ustala adaptację istniejących obiektów z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.
2. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki.
3. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.
4. Poziom hałasu na granicy działki z terenami mieszkaniowymi nie może przekraczać wartości 50dB/A.
5. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania:
  - a) Budynki o wysokości do 15m:
    - Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 8°.
    - Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
    - Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
    - Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

**§ 167.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami F21ZD, F23ZD, F25ZD:

1. Adaptację istniejących ogrodów działkowych z możliwością modernizacji oraz rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych.

2. Realizację nowych budynków altanowych i gospodarczych w wielkościach zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**§ 168.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami F2RP, F3RP, F6RP, F11RP, F15RP:

1. Plan ustala dla terenów rolnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.

2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

**§ 169.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: F36EE, F37EE, F38EE, F39EE lokalizację stacji transformatorowych.

1. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m; usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

### **Jednostka planistyczna G**

**§ 170.** 1. Dla jednostki planistycznej G plan ustala funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową, usługi oraz funkcję uzupełniającą zieleń niską (łągową) zieleń leśną.

2. W jednostce planistycznej G plan wprowadza następujące zmiany w stosunku do ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

1) Układ funkcjonalny:

a) Zmienia się przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:

– G2U z terenu upraw polowych i ogrodniczych oraz projektowanej obwodnicy Wyszkowa na usługi.

– G20U/MN G22U/MN i G44U/MN z terenu upraw polowych i ogrodniczych oraz projektowanej obwodnicy Wyszkowa na działalność usługową z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

– G3MN, G4MN G16MN G17MN z terenu upraw polowych i ogrodniczych, usług turystyki oraz projektowanej obwodnicy Wyszkowa na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

– G15MN/MR, z terenu upraw polowych i ogrodniczych, usług turystyki oraz projektowanej obwodnicy Wyszkowa na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe.

– G30UO, G36UO, G43UO, z terenów zabudowy średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy jednorodzinnej i usług zdrowia na usługi oświaty.

b) Zmienia się częściowo przeznaczenie terenu w jednostkach strukturalnych:

– G25MN, G27MN, G28MN, G29MN, G31MN, G33MN, G35MN, z terenów zabudowy średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy jednorodzinnej i usług oświaty na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

– G32MN/MW, G34MNMW z terenów zabudowy średniej i wysokiej intensywności oraz zabudowy jednorodzinnej, usług oświaty i zieleni parkowej na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

## 2) Układ komunikacyjny

Symbol na rysunku planu	Ustalenia obowiązującego miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta			Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	Przekrój ulicy (ilość jezdni - ilość pasów)	Klasa ulicy	Szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających w metrach	
26KZ	Zo, L	30,15	1/2	Z	15-20	
01KE	Nowy przebieg obwodnicy wschodniej			E	60-100	

### § 171. W całej jednostce plan zakazuje:

1. Wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

2. Realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz mogących pogorszyć stan środowiska określonych w przepisach szczególnych.

3. Lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

- 1) Przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 50dB/A, a w porze nocnej 40dB/A.
- 2) Emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
- 3) Wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

4. W całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

5. Lokalizowania nowej zabudowy u podnóża skarpy nadbużańskiej oraz w jej strefie krawędziowej.

6. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

7. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

8. Na obszarze jednostki plan ustala kształtowanie linii zabudowy w nawiązaniu do rodzaju drogi (ulicy) oraz stanu i sposobu zainwestowania terenu kierując się wymogami prawa budowlanego, ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzeń wykonawczych do ustaw. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie plan ustala w części D (§ 187).



9. Plan ustala ustanowienie nadzoru archeologicznego wzdłuż korony skarpy nadbużańskiej na terenach przewidzianych do zainwestowania.

10. Plan ustala dla jednostek planistycznych G37UK, G41 U i G42MN obowiązek uzgadniania (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) przez Urząd Miasta i Gminy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych, związanych z infrastrukturą techniczną).

**§ 172.** 1. Plan ustala dla jednostki planistycznej G następujące zasady uzbrojenia:

- 1) KP), kanał sanitarny w ul. Nadgórze i przepompownię ścieków P.3 przy ul. Kościelnej.  
Z uwagi na niekorzystne warunki wysokościowe, teren wskazany do skanalizowania w systemie niekonwencjonalnym (kanalizacja ciśnieniowa, podciśnieniowa lub grawitacyjno - ciśnieniowa).  
Odprowadzanie ścieków sanitarnych do centralnego systemu kanalizacji, w oparciu o istniejący kolektor sanitarny S.2 w projektowanym ciągu pieszym.
- 2) Odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo i w lokalnych układach sieciowych.
- 3) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zasilania w energię elektryczną z miejskiego układu elektroenergetycznego sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu napowietrznym jak i kablowym.
- 4) Dla jednostki w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średniego napięcia i niskiego napięcia o dodatkowe stacje trafo 15/04 kV oraz odcinki linii zasilających.
- 5) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia w gaz sieci przewodowej średniego i niskiego ciśnienia.
- 6) Z sieci gazowej niskoprężnej będzie zasilane budownictwo wielorodzinne.
- 7) Z sieci gazowej średnioprężnej będzie zasilane budownictwo jednorodzinne.
- 8) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy układu sieci średnioprężnej magistralnej i rozdzielczej
- 9) W jednostce planistycznej zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie:
  - a) W systemie lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.
- 10) Dla jednostki planistycznej obowiązuje zasada zaopatrzenia włącza telefoniczne z sieci istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic.
- 11) Dla jednostki planistycznej w ramach przygotowania nowych terenów dla budownictwa plan ustala konieczność rozbudowy sieci telekomunikacyjnej w zakresie uzgodnień telekomunikacyjnych i liniowych odcinków sieci.

**§ 173.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: G3MN, G4MN, G16MN, G17MN, G18MN, G19MN, G23MN, G24MN, G25MN, G27MN, G28MN, G29MN, G31MN, G33MN, G35MN, G42MN.

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
  - 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
  - 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
    - Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
    - Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.
    - Dla zabudowy szeregowej - 6m (zabudowa zwarta) 9m (zabudowa łańcuchowa).
  - 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) Dla jednostek położonych wzdłuż skarpy nadbużańskiej budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład drugiej kondygnacji, przy założeniu:
    - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
    - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
    - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
    - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - 2) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
    - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
    - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
    - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
    - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
  - 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 174.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: G6MN/MR, G8MN/MR, G15MN/MR:

1. Adaptację, modernizację rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i siedliskowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- d) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż:
  - Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
  - Dla zabudowy bliźniaczej - 14m.
- e) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej nie powinna być mniejsza niż 30m.

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

7. Na terenach siedliskowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

8. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

9. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym
  - a) Maksymalną wysokość budynków gospodarczych plan określa na 8m.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 175.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: G21MN/U:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej oraz usługowej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
  - b) Dla zabudowy mieszkaniowej z usługami - 25m.

3. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

5. Budynki usługowe wolnostojące 1 kondygnacja:

- 1) Minimum nachylenia połaci dachu plan ustala 18°.
- 2) Maximum nachylenia połaci dachu plan ustala na 45°.

6. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

7. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 40% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

8. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- a) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- b) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- c) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 176.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: G32MN/MW, G34MN/MW:

1. Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji istniejącej zabudowy.

2. W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala zasady kształtowania:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy nowej oraz rozbudowywanej do czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład czwartej kondygnacji przy założeniu:

- a) Minimum nachylenia połaci dachu - 15°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 35°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
  - e) Budynki gospodarcze oraz garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego
- 2) Na terenach mieszkaniowych plan ustala 50% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej
- a) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

3. Plan ustala realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- 2) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- 3) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej.
- 4) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - 18m dla zabudowy wolnostojącej.
- 5) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Budynki mieszkalne do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, które wchodzi w skład trzeciej kondygnacji, przy założeniu:
  - a) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
- 3) Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

§ 177. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: G20U/MN, G21U/MN, G22U/MN, G44U/MN:

1. Na terenach plan ustala jako przeznaczenie podstawowe usługi z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.

2. Dla terenów nowej zabudowy określonej w ust. 1, plan ustala następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
- d) Minimalna szerokość wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:
  - 25m dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.
- e) Realizacja nowej zabudowy powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. W stosunku do istniejącej i nowej zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:

- 1) Usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych.
  - a) Maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja.
  - b) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

4. W stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje użytkowe (trzecia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe).
- 2) Minimum nachylenia połaci dachu ustala się na 25°.
- 3) Maximum nachylenia połaci dachu ustala się na 45°.
  - a) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - b) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.

5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

6. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 2) Garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.

7. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejących i projektowanych dróg.

8. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 178.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: G2U, G41U:

1. Plan ustala realizację nowej zabudowy usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
- b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
- c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej.
- d) Minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż 30m w części frontowej.
- e) W przypadkach gdy szerokość istniejących nieruchomości jest mniejsza od ustalonych wyżej należy dokonać scaleń i ponownych podziałów zgodnie z ustaleniami planu i przepisów szczególnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu
- b) Maximum nachylenia połaci dachu - 40°.
- c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- e) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

3. Plan ustala realizację usług wolnostojących, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.

4. Plan ustala adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich remontu, modernizacji i wymiany.

5. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

**§ 179.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami: G30UO, G36UO.

Plan ustala lokalizację usług z zakresu szkolnictwa podstawowego (G30UO), oraz ponadpodstawowego (G36UO).

1. Plan ustala dla realizacji nowych obiektów kubaturowych następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 3 kondygnacji przy założeniu.
- b) Minimum nachylenia połaci dachu - 18°.
- c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
- d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
- e) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

2. Plan ustala realizację usług oświaty wolnostojących

3. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Budynki gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące.
- 2) Obiekty i urządzenia sportowe ziemne i kubaturowe.
- 3) Place zabaw.

**§ 180.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem G37UK:

1. Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy bądź modernizacji.

**§ 181.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem: G7UT:

1. Realizację nowej zabudowy usługowej wolnostojącej związanej z usługami turystyki.
2. Realizację nowej zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolnostojącej lub wbudowanej w bryłę budynku usługowego.
3. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki.
4. Plan ustala następujące warunki kształtowania zabudowy usługowej:
  - a) Stosowanie dachów dwu- i wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 15°- 45°.
  - b) Dopuszczalną wysokość budynków dla prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej nie więcej niż 2 kondygnacje.
5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
6. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.
7. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - 1) Budynki gospodarcze do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 2) Garaże wolnostojące.

**§ 182.** Plan ustala na terenie oznaczonym na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolem G45KS/U realizację usług związanych z obsługą komunikacyjną.

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy:
  - a) Budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji przy założeniu.
  - b) Minimum nachylenia połąci dachu - 15°.
  - c) Zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych jednostek.
  - d) Stosowania materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegota) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki.
2. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 2 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
  - 1) Budynki gospodarcze (socjalne, garaże) wolnostojące.
  - 2) Obiekty związane z obsługą komunikacji kołowej.

**§ 183.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami G9ZN, G11ZN, G38ZN, G39ZN, G40ZN:

1. Zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.
2. Adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia.
3. Dopuszcza się realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

**§ 184.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami G10ZL, G12LS, G13LS, G14LS, G26LS:



1. Plan ustala dla terenów leśnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

2. Plan ustala adaptację istniejących duktów leśnych, z możliwością modernizacji na ciągi pieszo - rowerowe.

3. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

4. Plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie lasów, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.

**§ 185.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami G1RP, G5RP:

1. Plan ustala dla terenów rolnych zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.

2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

**§ 186.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami:

G46EE G47EE G48EE G49EE G50EE G51EE G52EE G53EE G54EE G55EE G56EE G57EE G58EE G59EE G60EE G61EE lokalizację stacji transformatorowych.

1. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy.

## **Część D - Ustalenia szczegółowe dla dróg**

### **Rozdział V**

#### **Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego**

**§ 187.** 1. Plan ustala dla terenów pasów ulicznych oznaczonych w planie symbolami KE, KG, KZ, KL, KD dla poszczególnych klas ulic, o których mowa w § 47 w liniach rozgraniczających:

1) Dla ulic głównych

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój ulicy (ilość jezdni/ilość pasów)
01 KE	Droga ekspresowa	60 - 70 m	2/2 + pasy awaryjne
02 KG	ul. Serocka, Kościuszki	30 - 40 m	1/4
03 KG	Proj. obwodnica	30 - 45 m	2/2
04 KG	ul. Białostocka	40 m	2/2

06 KG	ul. Daszyńskiego, Warszawska	40 - 50 m	1/4
07 KG	ul. Warszawska	35 m	1/2 + pobocza
08 KG	ul. Pułtуска	35 m	1/4

## 2) Dla ulic zbiorczych

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój ulicy (ilość jezdni/ilość pasów)
05 KZ	ul. Białostocka	25 m	1/4
09 KZ	ul. Pułtуска	25 - 45 m	1/4
10 KZ	ul. Sowińskiego	30 m	1/4
11 KZ	ul. Sowińskiego	30 m	1/2
12 KZ	ul. Prosta, Matejki	25 - 30 m	1/2
13 KZ	ul. Okrzei, Dworcowa	25 - 26 m	1/2
14 KZ	ul. I Armii Wojska Polskiego	30 m	1/2
15 KZ	ul. I Armii Wojska Polskiego	30 m	1/4
16 KZ	ul. Projektowana (obwodnica śródmiejska)	45 m	1/4
17 KZ	ul. Projektowana (obwodnica śródmiejska)	30 - 35 m	1/4
18 KZ	ul. Komisji Edukacji Narodowej	30 m	1/2
19 KZ	ul. 3-go Maja	20 - 25 m	1/2
20 KZ	ul. projektowana	25 m	1/2
21 KZ	ul. Aleja Wolności, Skarżyńskiego	20 - 25 m	1/2
22 KZ	ul. Leśna, Projektowana,	20 m	1/2

	Sikorskiego		
23 KZ	ul. projektowana	25 m	1/2
24 KZ	ul. projektowana	20 m	1/2
25 KZ	ul. projektowana, Studzienna	20 m	1/2
26 KZ	ul. Zakręzie	15 - 20 m	1/2

### 3) Dla ulic lokalnych

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój ulicy (ilość jezdni/ilość pasów)
27 KL	ul. Geodetów, Centralna	20 m	1/2
28 KL	ul. Zapole	15 m	1/2
29 KL	ul. projektowana (Szpitalna)	20 m	1/2
30 KL	ul. Kolejowa proj. most na rz. Bug	15 - 20 m	1/2
31 KL	ul. Kasztanowa	15 m	1/2
32 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
33 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
34 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
35 KL	ul. projektowana	12 m	1/2
36 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
37 KL	ul. projektowana, ul. Żytnia	12 m	1/2
38 KL	ul. Handlowa	15 m	1/2
39 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
40 KL	ul. Żytnia	20 m	1/2
41 KL	ul. projektowana	15 m	1/2

42 KL	ul. projektowana	12 m	1/2
43 KL	ul. Zakolejowa	15 m	1/2
44 KL	ul. projektowana	20 - 30 m	1/2
45 KL	ul. projektowana	12 m	1/2
46 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
47 KL	ul. projektowana	12 m	1/2
48 KL	ul. Okrzei	15 - 25 m	1/2
49 KL	ul. 11-go Listopada	15 - 20 m	1/2
50 KL	ul. Pułtуска, Daszyńskiego	15 - 30 m	1/2
51 KL	ul. I Armii Wojska Polskiego	15 m	1/2
52 KL	ul. Sowińskiego	15 - 25 m	1/2
53 KL	ul. Komunalna	19 - 20 m	1/2
54 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
55 KL	ul. projektowana	12 m	1/2
56 KD	ulice projektowane	10 m	1/2
57 KL	ul. Matejki	15 m	1/2
58 KL	ul. Łączna	15 m	1/2
59 KL	ul. projektowana (Bohaterów Armii Krajowej)	15 m	1/2
60 KL	ul. projektowana, (Św. Idziego)	20 m	1/2
62 KL	ul. projektowana, Jaśminowa	15 m	1/2
63 KL	ul. Zakręzie	12 m	1/2
64 KL	ul. Wyszowska	15 - 20 m	1/2
65 KL	ul. Jagiellońska	12 m	1/2
66 KL	ul. projektowana, (Rumiankowa)	12 m	1/2

67 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
68 KL	ul. projektowana	15 m	1/2
69 KL	ul. Sosnowa	12 m	1/2
70 KP	Ciąg pieszy		-

4) Dla komunikacji kolejowej

- a) 71 KK - trasa kolejowa Legionowo - Ostrołęka - Tłuszcz,
- b) 72KK - bocznicą kolejową.

2. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

3. Szerokości pasów uliczno drogowych w liniach rozgraniczających mogą być zmniejszone w obrębie terenów zabudowanych, jeżeli:

- a) Uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania.
- b) Istnieje możliwość spełnienia wymogów, o których mowa w ust. 4 oraz realizacji wszystkich planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników dla pieszych i odwodnienia dróg.
- c) Możliwość odstępstw od szerokości pasów uliczno drogowych wymaga zgody wydziału komunikacji.

4. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych:

- a) KE - 25m od projektowanej linii rozgraniczającej
- b) KG- 20m od projektowanej linii rozgraniczającej
- c) KZ- 10m od projektowanej linii rozgraniczającej
- d) KL, KD- 5m od projektowanej linii rozgraniczającej

6. Linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach zainwestowanych powinny być ustalone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

7. Dla dróg nie wyznaczonych w planie na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę plan ustala:

- 1) Dla dróg lokalnych "L" szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0m
- 2) Dla dróg dojazdowych "D" szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0m
- 3) Dla układu nie istniejącego sporządzenie opracowań drogowych, a w przypadku włączeń do układu podstawowego (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe) konieczne jest uzyskanie zgody zarządcy drogi.

8. Dla określenia szczegółowych linii rozgraniczających dróg układu podstawowego wymagane są opracowania koncepcji technicznych lub opracowań o problematyce uproszczonej w skali umożliwiającej ich określenie.

### **Część E Postanowienia końcowe**

**§ 188.** 1. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na:

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem MN, MN/U, U/MN, ML i ML/MN - 15%,
- 2) Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami U, U/P i P,B,S - 20%

**§ 189.** Tracą moc:

- 1) miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Wyszkanie Nr XV/48/91 z dnia 5 września 1991r. (Dz.U. Województwa Ostrołęckiego Nr 4 z dnia 15 maja 1992r. poz. 20)
- 2) miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego "Struga" zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Wyszkanie Nr IV/24/90 z dnia 23 sierpnia 1990r. oraz Uchwałą Rady Gminy w Wyszkanie Nr V/34/90 z dnia 4 października 1990r. (Dz.U. Województwa Ostrołęckiego Nr 2 z dnia 21 lutego 1991r. poz. 6 i 7)
- 3) miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego "Na Skarpie i Zakręzie" zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Wyszkanie Nr X/14/91 z dnia 18 kwietnia 1991r. (Dz.U. Województwa Ostrołęckiego Nr 17 z dnia 10 października 1991r. poz. 95) z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Gminy w Wyszkanie Nr VII/33/94 z dnia 12 grudnia 1994r. (Dz.U. Województwa Ostrołęckiego Nr 12 z dnia 15 grudnia 1994r. poz. 154)
- 4) miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nad Bugiem" zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Wyszkanie Nr XXV/36/92 z dnia 8 października 1992r. (Dz.U. Województwa Ostrołęckiego Nr 10 z dnia 14 czerwca 1993r. poz. 42)
- 5) miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego "Centrum III" zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Wyszkanie Nr XLIII/23/94 z dnia 26 maja 1994r. (Dz.U. Województwa Ostrołęckiego Nr 12 z dnia 15 grudnia 1994r. poz. 151) na obszarach objętych planem.

**§ 190.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Wyszków.

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

**ZAŁĄCZNIK nr 1**

**MIASTO WYSZKÓW**  
**ZMIANY DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

(grafikę pominięto)