



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

## **PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA OBSZARU MIĘDZY ULICAMI: ŻYTNIĄ I SIKORSKIEGO**

### **PROJEKT PLANU**

**podstawa opracowania:** umowa Nr SRG-N.271.5.2014 zawarta w dniu 19 lutego 2014 r. z Gminą Wyszaków wraz aneksem Nr 1 z dnia 27 stycznia 2015 r.

**autorzy opracowania:**

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

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

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

Łódź, czerwiec 2015 r.

UCHWAŁA NR .....  
Rady Miejskiej w Wyszkanie  
z dnia ..... roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru między ulicami: Żytnią i Sikorskiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zmianami z 2013 r. poz. 645, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 r. oraz uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia ....., Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru między ulicami: Żytnią i Sikorskiego.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkanie, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XLII/432/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru między ulicami: Żytnią i Sikorskiego - nanieśionych na rysunku planu i wyznaczonych:

- 1) od północy: północno-wschodnią granicą działki nr 5604/3, zachodnią granicą działki nr 5605/3 oraz północną granicą działki nr 5605/1;
- 2) od wschodu: zachodnimi granicami działek nr 1510/1, 1510/5 i 1510/11;
- 3) od południa: południowymi granicami działek nr 1927/4, 1498 i 708/1;
- 4) od zachodu: linią do zachodniej granicy działki nr 833/3, zachodnimi granicami działek nr 833/3, 833/5 i 833/6, linią przedłużającą wschodnią granicę działki nr 1426 oraz wschodnią granicą działki nr 1426.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 30 ha.

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

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
  - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru między ulicami: Żytnią i Sikorskiego - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
  - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon); w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych oraz ustaleń planu;
- 6) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej - oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;
- 7) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia przeszwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przeszła ogrodzenia;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru między ulicami: Żytnią i Sikorskiego;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 13) **reklamie podświetlanej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki podświetleniu własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 14) **reklamie świetlnej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 15) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 16) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego**

- napięcia (15kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 17) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
  - 18) **szyldzie reklamowym** - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
  - 19) **tablicy reklamowej** - należy przez to rozumieć reklamę eksponowaną na materialnym podłożu, zamocowaną do ściany budynku lub niezaufowanej części ogrodzenia, oświetloną lub nieoświetloną, bez własnej wolnostojącej konstrukcji nośnej;
  - 20) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
  - 21) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
  - 22) **tymczasowych strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym ograniczenia te obowiązują wyłącznie do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe;
  - 23) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru między ulicami: Żytnią i Sikorskiego, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
  - 24) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
  - 25) **zielonym dachu** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzonej jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną wegetację.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) oznaczone symbolem **MNU** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 4) oznaczone symbolem **UK/U** - przeznaczone dla obiektów kultu religijnego i usług nieuciążliwych;
- 5) oznaczone symbolem **ZD** - tereny przeznaczone pod ogrody działkowe;
- 6) oznaczone symbolem **E** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką;
- 7) oznaczone symbolem **KS** - tereny przeznaczone pod parkingi lub garaże;
- 8) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - oznaczone symbolem **KDZ** - tereny przeznaczone pod drogi zbiorcze,
    - oznaczone symbolem **KDL** - tereny przeznaczone pod drogi lokalne,
    - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe,
  - b) oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

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

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych; budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
  - a) zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury oraz bez możliwości zmiany sposobu użytkowania,
  - b) zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub usługowego);
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego;
- 5) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) w granicach terenów 1.UK/U i 1.ZD - dopuszcza się realizację reklam w formie tablicy reklamowej, reklamy na nośniku reklamowym, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej;

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

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

- 1) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach obszarów wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215A, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tego obszaru w przepisach odrębnych;
- 2) wymóg zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 21 ust. 3 pkt 2 lit. b - do gruntu;
- 5) obowiązek usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 6) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 7) zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:

- inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej określonych w planie,
  - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
  - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 8) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
- a) dla terenów MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dla terenów MNU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 9) w granicach stref lub tymczasowych stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 6.** W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami odrębnymi - stanowiska archeologicznego, wpisanego do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod numerem 49-70/12, objętego - oznaczoną na rysunku planu - strefą ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi publicznej jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, z wyjątkiem tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
  - a) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym:
    - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
    - stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
  - c) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

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

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

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) dla handlu i usług - 30 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów kultu religijnego, kościołów, kaplic, domów parafialnych - nie mniej niż 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

4. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych.

5. W obrębie terenów dróg gminnych: lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

**§ 9.** W obszarze objętym planem nie występują:

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

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

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

**§ 11.1.** Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków



mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. W obszarze objętym planem trenami, dla których plan określa **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania** są:

- 1) tereny tymczasowych stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV);
- 2) tereny 1.MW, 2.MW i 3.MW.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się:

- 1) obowiązek przebudowy na linie kablowe - oznaczonych na rysunku planu - odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) w terminie do pięciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu;
- 2) do czasu, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4.

4. W granicach terenów 1.MW, 2.MW i 3.MW - do czasu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 - dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów, jako parkingów jednak bez możliwości lokalizowania w ich granicach budynków.

### **Rozdział 3**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

§ 12.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW**, **2.MW** i **3.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenów **MW**:

- 1) obowiązuje zakaz budowy lokali mieszkalnych w parterach budynków lokalizowanych od strony terenu 1.KS;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych od strony ul. Sikorskiego,
- 3) dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=2,0$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%.

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

- 1) wysokość budynków: cztery kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 16 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy takich części budynku jak: przedsionki, szyby dźwigowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;

- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, wykonanych z metalu, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dopuszcza się stosowanie żywopłotów.

5. Dla terenów **MW** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielenia nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 22 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 200 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10.

§ 13.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN i 10.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **1-10.MN** dopuszcza się:

- 1) rozbudowę istniejących usług wyłącznie, jeśli spełniać będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, przy czym dla rozbudowywanych usług obowiązuje zachowanie ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust. 2, pkt 2 oraz w ust. 3, 4, 5 i 6;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo gospodarczo - garażowego albo garażu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenów **1-10.MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

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

4. Dla terenów **1-10.MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) wysokość budynków:
  - a) mieszkaniowych jednorodzinnych - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
  - b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 6 m;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, wykonanych z

metal, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dopuszcza się stosowanie żywopłotów.

5. W obrębie terenów **1-10.MN** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenów **1-10.MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania:
  - a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m,
  - b) powierzchni działki nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10.

§ 14.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **11.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu **11.MN** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wyłącznie, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Dla terenu **11.MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,2$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,0$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%.

4. Dla terenu **11.MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w układzie szeregowym;
- 2) wysokość budynków: nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, wykonanych z metalu, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dopuszcza się stosowanie żywopłotów.

5. Dla terenu **11.MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 6 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 240 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10.

**§ 15.1.** W granicy terenu oznaczonego symbolem **1.MNU** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych.
2. W granicach terenu **1.MNU** dopuszcza się:
- 1) rozbudowę istniejących usług wyłącznie, jeśli spełniać będą warunki określone dla usług nieuciążliwych;
  - 2) lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie w parterach budynków mieszkalno-usługowych;
  - 3) lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo gospodarczo-garażowego albo garażu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  $i=0,5$ ,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami  $i=0,7$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - o wartości nie mniejszej niż 40% lub zgodnej ze stanem istniejącym,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - o wartości nie mniejszej niż 25% lub zgodnej ze stanem istniejącym.

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

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków:
  - a) mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
  - b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 6 m;
- 3) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, wykonanych z

metal, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dopuszcza się stosowanie żywopłatów.

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

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

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10.

**§ 16.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.UK/U** obowiązuje przeznaczenie dla obiektów kultu religijnego i usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu **1.UK/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - związanych z funkcjonowaniem kościoła i parafii oraz budynków usługowych przeznaczonych dla usług nieuciążliwych;
- 2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży wyłącznie, jako wbudowanych w bryły budynków o których mowa w pkt 1.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30%.

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

- 1) wysokość budynków:
  - a) dla budynku kościoła - nie większa od maksymalnej, istniejącej wysokości,
  - b) dla pozostałych budynków, niewymienionych w lit. a - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające większą wysokość mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 2) nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, kamienia, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień lub grafit;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - nakaz stosowania od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzeń o wysokości całkowitej od 1,0 m do 2,0 m, wykonanych z metalu lub drewna, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy

0,5 m; dopuszcza się stosowanie żywoplotów lub muru o wysokości nie większej niż 1,0 m, wykonanego z kamienia.

5. Dla terenu **1.UK/U** obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 10.

§ 17.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.ZD** obowiązuje przeznaczenie pod ogrody działkowe.

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

- 1) modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizację nowych budynków altanowych i gospodarczych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 21.

3. Dla terenu **1.ZD** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ani zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 18.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.KS** i **2.KS** obowiązuje przeznaczenie pod parkingi lub garaże.

2. W granicach terenów **1-2.KS** dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków garażowych i miejsc parkingowych;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków garażowych oraz lokalizacji nowych, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 3,5 m,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych - nie większy niż 15 stopni,
  - c) wykończenie elewacji budynków - tynkiem w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy),
  - d) pokrycia dachów w kolorach: brąz, czerwień lub grafit,
  - e) nakaz stosowania w granicach całego terenu **1.KS** jednolitej kolorystyki elewacji oraz jednolitej kolorystyki dachów;
- 3) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 21.

4. Dla terenu **2.KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej;
- 2) nakaz urządzenia miejsc postojowych dla samochodów, z zastosowaniem nawierzchni utwardzonej lub przepuszczalnej, oraz wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej;
- 3) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 21.

5. Dla terenów **1-2.KS** nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 4**

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

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

2. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewnia - droga wojewódzka nr 618 - ul. Pułtuska.

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

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

- 1) teren **1.KDZ** - stanowiący fragment ul. Gen. W. Sikorskiego - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej gminnej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu;
- 2) teren **1.KDL** - ul. Żytnia - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu 20 m, z lokalnymi zwężeniami do 17 m, przy czym plan nie wyznacza południowo-zachodniej granicy pasa drogowego;
- 3) teren **2.KDL** - ul. Świętego Jana - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 15 m do 25 m;
- 4) teren **3.KDL** - ul. Jana Pawła II - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 14 m do 19 m;
- 5) tereny **1.KDD** i **2.KDD** - przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg publicznych kategorii dróg gminnych, klasy dróg dojazdowych o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m;
- 6) teren **3.KDD** - ul. Ks. J. Popiełuszki - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 15 m;
- 7) teren **4.KDD** - ul. Świętej Rodziny - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 11 m do 14 m;
- 8) teren **5.KDD** - wschodni fragment ul. Świętej Rodziny - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 11 m, z lokalnym poszerzeniem do 14 m;
- 9) teren **6.KDD** - ul. Jana Pawła II - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 14 m do 16 m;
- 10) teren **7.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 15 m do 17 m;
- 11) tereny **8.KDD** i **9.KDD** - przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg publicznych kategorii dróg gminnych, klasy dróg dojazdowych o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m;

§ 20.1. Tereny **1.KDW**, **2.KDW**, **3.KDW**, **4.KDW** i **5.KDW** przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych obowiązuje zachowanie następujących szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu **1.KDW** - 6 m, z lokalnym poszerzeniem do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **2.KDW** - 10 m, z lokalnym poszerzeniem do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu **3.KDW** - 6 m, z lokalnym poszerzeniem do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) dla terenu **4.KDW** - 6 m, z lokalnym poszerzeniem do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dla terenu **5.KDW** - 12 m, z lokalnym poszerzeniem do 18 m (zgodnie z rysunkiem planu).

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

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) i wewnętrznych (KDW) oraz teren infrastruktury technicznej (1.E), przy czym dopuszcza się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów 1.KS i 2.KS oraz w pasach technicznych zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy;
- 2) remont, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych poza terenami dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenem infrastruktury technicznej (1.E), a także poza terenami, o których mowa w pkt 1.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
  - b) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
  - b) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
  - c) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dla dróg niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:



- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) wymóg rezerwowania tras dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz niepublicznych zapewniających dostęp do dróg publicznych terenom z zabudową mieszkaniową,
  - d) wymóg zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
  - e) wymóg - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, przy czym gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
  - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 6;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zapewnienie zasady pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej,
  - c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się - z zastrzeżeniem ustaleń lit. d - możliwość modernizacji i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - d) obowiązek przebudowy na linie kablowe - oznaczonych na rysunku planu - odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV), z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 2, 3 i 4, przy czym:
    - napowietrzną linię elektroenergetyczną (Żytnia WY2/31) biegnącą równoległe do ul. Sikorskiego należy przełożyć w pas techniczny zlokalizowany w granicach terenów 1.MW, 2.MW, 3.MW, 11.MN, 1.MNU pomiędzy linią rozgraniczającą ul. Sikorskiego (stanowiącą wschodnią granicę planu) a liniami zabudowy ustalonymi dla tych terenów oraz w pasy dróg 1.KDD, 2.KDD, 2.KDL, 3.KDL i tereny 1.KS, 2.KS,
    - dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne (Serock WY2/28 i Tłuszcz WY2/34) biegnące w południowo-zachodniej części obszaru objętego planem należy przełożyć w pasy dróg 3.KDD, 8.KDD, 4.KDD, 9.KDD, 6.KDD, 2.KDL, 1.KDL,
  - e) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych,

- f) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
  - a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
  - a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
  - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.E** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 5%;
- 3) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojścia.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków niezwiązanych z elektroenergetyką;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) budynków związanych z elektroenergetyką:
    - o wysokości nie większej niż 4 m,
    - przekrytych dachem płaskim,
    - z elewacjami wykończonymi tynkiem lub blachą, w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy),
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojeżdż i dojazdów.

4. Dla terenu **1.E** nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych z wyjątkiem określonych w § 10 ust. 1.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

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

- 1) dla terenów 1.MW, 2.MW, 3.MW - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 - 0%.

§ 24. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r.

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

Przewodniczący Rady