

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuskiej, Wąskiej, Tadeusza Kościuszki oraz teren położonego pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 z póź. zm.), zgodnie uchwałą nr XXXVI/352/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 13 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuskiej, Wąskiej, Tadeusza Kościuszki oraz teren położonego pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszaków przyjętego Uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007r. roku i uchwałą nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 roku, zmieniającą uchwałę Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, Pułtuskiej, Wąskiej, Tadeusza Kościuszki oraz teren położonego pomiędzy ulicami: Kościelną, Ignacego Daszyńskiego, Białostocką i Skwerem Jana Pawła II, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega: od zachodu południowo-zachodnią granicą działki nr 4832/4, południowo-zachodnią i zachodnią granicą działki nr 4832/4, zachodnią granicą działki nr 4831/8, zachodnią granicą działki nr 4825/10, południową i zachodnią granicą działki nr 4814/4, zachodnią granicą 4804/8, wschodnią granicą działki nr 4771/15, od północnego-wschodu południowo-zachodnią granicą działki nr 4648/2, od wschodu zachodnią granicą działki nr 4805/4, od południa północną granicą działki nr 4856/6, granicą geodezyjną działek nr 4445, 4446, 4447/6, 4447/4, 4452, 4448/3, 4456/1, 4456/2, 4454/4, 4455, 4454/3, 4454/2, 4453, 4451, 4450/3,

4449/6, 4449/5, 4448/1, 4450/4, 4396/6, 4396/7, 4400/4, 4400/5 położonych w Wyszkowie.

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

§3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
 - 13) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
 - 6) strefa ochrony widokowej obiektów zabytkowych,
 - 7) oś kompozycyjna,

- 8) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **U1, U2, MW1, MW2, MW3, MWU1, MWU2, MWU3, MWU4, MWU5, MWU6, MWU7, MWU8, UMW1, UMW2, UMW3, UMW4, UMW5, ZP1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDP1, KDW1, KDW2.**

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
- 2) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

§5.

Ilećroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **gromadzeniu odpadów** – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 3) **miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji budynku, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy:
 - a) budynków gospodarczych i garaży realizowanych w odległości większej niż 20 m od tej linii w głąb terenu na którym jest wyznaczona ta linia,
 - b) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - c) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- 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 planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,

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

łączości, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, za wyjątkiem usług związanych z łącznością publiczną,
- b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,

24) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu spowodowaną wzmożonym ruchem pojazdów, w tym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach prawa ochrony środowiska.

Rozdział 2.

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

§6.

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

- 1) tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolami **U1 i U2**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **MW** o numerach **od 1 do 3**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MWU** o numerach **od 1 do 8**,
- 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **UMW** o numerach **od 1 do 4**,
- 5) teren zieleni parkowej oznaczony symbolem **ZP1**,
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**,
- 7) teren drogi publicznej klasy dogi lokalnej oznaczony symbolem: **KDL1**,
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 6**,
- 9) teren placu publicznego oznaczony symbolem **KDP1**,
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW1 i KDW2**.

§7.

1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenów: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL1**, **KDD** o numerach **od 1 do 6**, teren placu publicznego oznaczony symbolem **KDP1**.
2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§8.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy mogą być realizowane w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 3m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
- 2) reklamy na budynkach lub ogrodzeniach powinny być lokalizowane w minimalnych odległościach od innych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej, tj.:
 - a) co najmniej 20m od innych wolnostojących nośników reklamy,
 - b) co najmniej 10m od znaków drogowych,
 - c) co najmniej 3m od krawędzi jezdni,
 - d) co najmniej 3m od pnia drzewa,
- 3) obowiązuje zakaz sytuowania reklam:
 - a) na terenach **MW** o numerach **od 1 do 3** w formie wolnostojących nośników reklamowych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MWU5, UMW5, MWU7, UMW4, U1, U2** od strony drogi krajowej nr 62 sąsiadującej bezpośrednio z obszarem planu, w formie wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczanych na obiektach budowlanych,
 - c) na ażurowych ogrodzeniach terenów,
 - d) na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
 - e) na latarniach ulicznych,
 - f) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
 - g) na balustradach balkonów i tarasów,
 - h) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
- 4) reklamy mogą być lokalizowane na małych obiektach handlowych takich jak kioski z następującymi warunkami:
 - a) na jednym obiekcie handlowym mogą być umieszczone maksymalnie dwa pola reklamowe o łącznej powierzchni nie większej niż 3m² i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku,
 - b) reklama nie może wystawać poza obrys ściany kiosku,
 - c) reklama nie może być umieszczona na attyce kiosku lub jego dachu,
 - d) szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie na ścianach lub attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm,
- 5) szyldy i tabliczki informacyjne umieszczane przy wejściach do budynków mogą mieć powierzchnię nie większą niż 1m², a ich zewnętrzne krawędzie powinny być oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 50cm,
- 6) umieszczanie reklamy na ścianie budynku jest możliwe pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku,
- 7) odległość pomiędzy reklamami powinna wynosić co najmniej 20m,
- 8) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz aby pozostawała w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,
- 9) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru,

- 10) wielkość szyldów semaforowych, umieszczanych pod kątem do ściany budynku, nie może przekraczać wielkości $1,5m^2$ a zakończenia tych szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany więcej niż 80cm,
- 11) reklamy lokalizowane na terenach nie mogą mieć więcej niż dopuszczalna wysokość zabudowy,
- 12) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5m wysokości.

Rozdział 3.

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

§9.

1. Wskazuje się obiekt, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Wyznacza się strefę ochrony widokowej obiektów zabytkowych, w obrębie której ustala się:
 - 1) nakaz zharmonizowania nowych obiektów z istniejącą w sąsiedztwie zabudową historyczną w zakresie formy, materiału i kolorystyki,
 - 2) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkiem lub przesłaniającym obiekty zabytkowe takich jak: przepompownie, stacje transformatorowe, maszty oświetleniowe i łączności publicznej,
 - 3) nakaz realizacji nawierzchni placów i ulic z materiałów wysokiej jakości i o dużych walorach estetycznych oraz użytkowych.

Rozdział 4.

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

§10.

1. Wskazuje się na rysunku planu obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§11.

Cały obszar planu zlokalizowany jest w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska”. Na całym obszarze planu obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dla terenów położonych w zasięgu występowania wód podziemnych.

§12.

1. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko

wytwarzane przez inwestora winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
 - 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
 - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
3. W zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku według klasyfikacji terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13.

W celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się na terenach: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL1**, **KDD** o numerach **od 1 do 6**, **KDP1**:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariery, słupki itd.,
- 2) nakaz dostosowania realizacji reklam zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§8**,
- 3) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - c) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
 - d) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,
 - e) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji.

§14.

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL1**, **KDD** o numerach **od 1 do 6**.

2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3, KDD1, KDD3, KDD4, KDD5 i KDW1**.

§15.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ścieżek rowerowych na terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§16.

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

§17.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, o ile przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej, w ilości nie mniejszej niż wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług, z wyjątkiem usług handlu,
 - b) 3 miejsca postojowe na każdych 9 zatrudnionych,
 - c) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
 - d) 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - e) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej,
- 3) dopuszcza się realizację przyulicznych miejsc postojowych na terenach dróg publicznych zlokalizowanych na obszarze planu.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§18.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci na działkach wewnątrz innych terenów funkcjonalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. W przypadkach budowy infrastruktury poza pasem drogowym należy przewidzieć dla sieci strefę ochronną o szerokości minimum 1m.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§19.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków usługowych i mieszkalnych do sieci wodociągowej.
2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych.

§20.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 2) wszystkie budynki usługowe i mieszkalne oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 3) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

§21.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) podłączenie do miejskiej sieci ciepłej,
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 3) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
- 4) możliwość stosowania innych nośników energetycznych jest dopuszczalne pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych.

§22.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowa sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu,
- 3) szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§23.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,

- 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt.5),
- 5) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
- 6) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 7) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz działek powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
- 8) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW.

§24.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane.

§25.

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

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami U1, U2.

Dla terenów oznaczonych symbolami **U1** i **U2** ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

§26.

Na terenach oznaczonych symbolami **U1** i **U2** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§27.

Na terenach oznaczonych symbolami **U1** i **U2** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 600m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 12m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§28.

Na terenach oznaczonych symbolami **U1** i **U2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie **U2** dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, z zastrzeżeniem pkt.5),
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 5) w zakresie ochrony widokowej obiektów zabytkowych nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.2,
- 6) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnej i jaskrawej: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,

- d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 8) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych,
- 9) realizację ogrodzeń nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.10),
- 10) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§29.

Na terenach oznaczonych symbolami **U1** i **U2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu **U1** – 0,8
 - b) dla terenu **U2** – 2,5
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenu **U1** – 30%,
 - b) dla terenu **U2** – 20%,
- 4) maksymalna wysokość budynków:
 - a) dla terenu **U1** – 6m,
 - b) dla terenu **U2** – 12m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17,
- 6) dachy o pochyleniu od 20° do 40°,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MW** o numerach od 1 do 3.

§30.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 3** ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa wielorodzinna.

§31.

Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 3** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 2) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

§32.

Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 3** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 400m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 15m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§33.

Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 3** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury, z zastrzeżeniem pkt.3),
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 4) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 5) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 6) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych,
- 7) realizację ogrodzeń nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.8),
- 8) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§34.

Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 3** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów **MW1, MW2** – 3,0
 - b) dla terenu **MW3** – 2,0
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,4
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenów **MW3** – 40%,

- b) dla terenów **MW1, MW2** - 10%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu **MW1, MW2** do 15m,
 - b) dla terenu **MW3** do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla terenu **MW1, MW2** do 4,
 - b) dla terenu **MW3** do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17,
- 7) dachy:
 - a) spadziste o pochyleniu od 20° do 40° dla terenu **MW3**,
 - b) płaskie lub spadziste o pochyleniu od 20° do 40° dla terenów **MW1, MW2**,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm, za wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami MWU o numerach od 1 do 8.

§35.

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

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

§36.

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

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400m²,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§37.

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

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż:
 - a) na terenie **MWU1** - 1000m²,
 - b) na terenach **MWU od 2 do 8** - 600m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenie **MWU1** - 20m,
 - b) na terenach **MWU od 2 do 8** – 15m,

- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§38.

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

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, elementów małej architektury, z zastrzeżeniem pkt.4),
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach wbudowanych w budynek mieszkalny,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) na terenie **MWU8** w zakresie ochrony widokowej obiektów zabytkowych nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.2,
- 5) na terenie **MWU8** przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10,
- 6) na terenie **MWU4**, **MWU7** dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o tej samej funkcji na działce sąsiedniej,
- 7) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 8) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 9) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 10) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych,
- 11) realizację ogrodzeń nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.12),
- 12) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§39.

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU** o numerach **od 1 do 8** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów **MWU1** – 6,0

- b) dla terenów **MWU2, MWU3, MWU5, MWU6, MWU7** – 4,0
- c) dla terenu **MWU4, MWU8** – 2,0
- 2) minimalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów **MWU1, MWU2, MWU3, MWU5, MWU6, MWU7** – 0,8
 - b) dla terenu **MWU4, MWU8** – 0,4
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenu **MWU8** – 40%,
 - b) dla terenu **MWU1** – 30%,
 - c) dla terenu **MWU4** – 20%,
 - d) dla terenów **MWU2, MWU3, MWU5, MWU6** – 10%,
 - e) dla terenu **MWU7** – 5%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu **MWU1** – do 25m,
 - b) dla terenów **MWU2, MWU3** – do 21m,
 - c) dla terenu **MWU5, MWU6** – do 18m,
 - d) dla terenu **MWU8** – do 14m,
 - d) dla terenu **MWU7** – do 15m,
 - e) dla terenu **MWU4** – do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla terenu **MWU1** – do 8,
 - b) dla terenów **MWU2, MWU3** – do 6,
 - c) dla terenu **MWU5, MWU6** – do 5,
 - d) dla terenów **MWU7, MWU8** – do 4,
 - e) dla terenu **MWU4** – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17,
- 7) dachy:
 - a) płaskie lub spadziste o pochyleniu od 20° do 40° dla terenów **MWU1, MWU2, MWU3, MWU4, MWU5, MWU6, MWU7,**
 - b) spadziste o pochyleniu od 20° do 40° dla terenu **MWU8,**
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm, za wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami UMW o numerach od 1 do 5.

§40.

Dla terenów oznaczonych symbolami **UMW** o numerach od **1 do 5** ustala się:

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

§41.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMW** o numerach **od 1 do 5** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400m²,

- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§42.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMW** o numerach **od 1 do 5** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 350m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 10m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§43.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMW** o numerach **od 1 do 5** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o tej samej funkcji na działce sąsiedniej,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 6) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 8) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych,
- 9) realizację ogrodzeń nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.10),

- 10) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§44.

Na terenach oznaczonych symbolami **UMW** o numerach **od 1 do 5** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów: **UMW1, UMW5, UMW4** – 4,0
 - b) dla terenu **UMW2, UMW3** – 3,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 1,0
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenów: **UMW2, UMW3, UMW4** – 20%,
 - b) dla terenów: **UMW1, UMW5** – 5%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów: **UMW1, UMW3, UMW4, UMW5** – do 15m,
 - b) dla terenu **UMW2** – do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla terenów: **UMW1, UMW3, UMW4, UMW5** – do 4,
 - b) dla terenu **UMW2** – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17, z zastrzeżeniem pkt. 7),
- 7) na terenach **UMW1, UMW2, UMW3, UMW5** w celu zbilansowania potrzeb parkingowych dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach bezpośrednio sąsiadujących dróg publicznych zlokalizowanych na obszarze planu.
- 8) dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu od 20° do 40°,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm.

Rozdział 5.

Przeznaczanie, zagospodarowanie terenu zieleni parkowej, oznaczonego symbolem ZP-1.

§45.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP-1** ustala się przeznaczenie: zieleni parkowa.

§46.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP-1** zakazuje się:

- 1) realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem; pomników, rzeźb, fontann, oraz obiektów służących obsłudze urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów.

§47.

Na terenie oznaczonym symbolem **ZP-1** obowiązują następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, z zastrzeżeniem pkt.4),

- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
- 3) dopuszcza się realizację miejsc sprzyjających gromadzeniu się i przebywaniu osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów małej architektury, zastosowanie różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca,
- 4) w zakresie ochrony widokowej obiektów zabytkowych nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.2,
- 5) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §10.
- 6) ustala się w miejscu na którym wskazano na rysunku planu symbol osi kompozycyjnej:
 - a) nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu tej osi kompozycyjnej, rozumianej jako wyobrażalna prosta biegnąca przez środek układu elementów przestrzennych,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, drzew, zieleni wyższej niż 1m oraz ogrodzeń w odległości 6m od osi kompozycyjnej,
 - c) nakaz realizacji zagospodarowania w sposób podkreślający osiowe założenie, poprzez symetryczne lokalizowanie wybranych elementów zagospodarowania, w szczególności obiektów małej architektury, nawierzchni utwardzonych i zieleni.

Rozdział 6.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KDZ o numerach od 1 do 3, KDL1, KDD o numerach od 1 do 6

§48.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL1**, **KDD** o numerach **od 1 do 6** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL1**, **KDD** o numerach **od 1 do 6** zakazuje się wprowadzania wszelkich obiektów nie związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urzędzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urzędzeń systematycznej regulacji wód oraz urzędzeń przeciwpowodziowych.

§49.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami: **KDZ1**, **KDZ2**, **KDZ3**, o kategorii drogi gminnej,
- 2) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL1**, o kategorii drogi gminnej,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 6**, o kategorii drogi gminnej.

§50.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL1**, **KDD** o numerach **od 1 do 7** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej.

§51.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ** o numerach **od 1 do 3** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 3) realizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.

§52.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KDL1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury.

§53.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD** o numerach **od 1 do 6** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

Rozdział 7.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu placu publicznego oznaczonego symbolem KDP1, terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2, dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych, oraz ścieżek rowerowych

§54.

1. Teren oznaczony symbolem **KDP1** przeznacza się na realizację i utrzymanie placu publicznego.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **KDP1** dopuszcza się realizację dróg publicznych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **KDP1** dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: miejsca postojowe, mała architektura w tym pomnik, fontanna, urządzenia pomocnicze związane z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego.

§55.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW1** i **KDW2** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **KDW1** i **KDW2** zakazuje się wprowadzania wszelkich obiektów nie związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:
 - 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - 2) infrastruktury technicznej,
 - 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych
 - 4) zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

§56.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW1** i **KDW2** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

§57.

Dla realizowanych na terenach funkcjonalnych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, wydzielanych geodezyjnie ustala się minimalną szerokość 6m.

§58.

Dla ścieżek rowerowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych obowiązują następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

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

DZIAŁ III. USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§59.

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

- 1) 25% dla terenów: **MW3, MWU8, MWU5, UMW4,**
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§60.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§61.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa uchwalonego dnia 21 lipca 2011r. uchwałą nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 179 z dnia 30.09.2011r. poz. 5537,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru „Na Skarpie” uchwalonego dnia 30 września 2010r. uchwałą Nr LVI/423/10 Rady Miejskiej w Wyszkanie opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 216 z dnia 24.12.2010r. poz. 7323.

§62.

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

Przewodniczący Rady