

**UCHWAŁA NR XXII/180/12  
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręzie”**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 29 listopada 2007 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 marca 2008 r., Rada Miejska w Wyszkowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręzie”.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkowa, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr LII/398/10 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręzie” - naniesionych na rysunku planu i wyznaczonych:

- 1) od północy: południową granicą działki 4472, dalej linią przedłużającą do wschodniej granicy działki 4460;
- 2) od północnego-wschodu: wschodnią granicą działki 4460, południową granicą działki 4460, granica miasta Wyszkowa;
- 3) od południowego zachodu: południową granicą miasta Wyszkowa, dalej linią przedłużającą zachodnią granicę działki 4637/4 przez rzekę Bug, północno-wschodnimi granicami działek 4646/26 i 4646/25 (stanowiących dawniej działkę 4646/20) do południowo-wschodniej granicy działki 4263/2;
- 4) od północnego zachodu: południowo-wschodnią granicą działki 4263/2 do południowej granicy działki 4472.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 127 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 Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręcie” - 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 naczółkowym** - należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, którego cechą charakterystyczną są dodatkowe niewielkie, krótkie połacie na ścianach szczytowych (tzw. ścięte szczyty);
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub innych terenów przestrzeni publicznej;
- 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, ciągu pieszojezdnego, 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;
- 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 prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przesłania ogrodzenia;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręcie”;
- 10) **produkcji nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość, magazynowanie i rzemiosło, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;

- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 14) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nieażurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 15) **reklamie podświetlanej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki podświetleniu własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 16) **reklamie świetlnej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 17) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) **strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (110kV) i średniego (15kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości - odpowiednio - 36 m i 12 m (po 18 m na obie strony od osi linii 110kV oraz po 6 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 19) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć rząd drzew rosnących w regularnych odstępach pomiędzy sobą; przez szpaler podwójny należy rozumieć ciąg dwóch równoległych i identycznych szpalerów drzew;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak: tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 23) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, teren o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 24) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkwowie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkwowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręcie”, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 25) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym główna kalenica budynku zorientowana jest równoległe do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego;
- 26) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia i opieki

społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;

- 27) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, wypoczynku, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła, obsługi technicznej, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 28) **wskaźniku powierzchni czynnej biologicznie** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako minimalny procentowy udział powierzchni terenu na stałe pokrytej roślinnością, która w powierzchni działki budowlanej nie może być zainwestowana powierzchniowo i kubaturowo; do obliczenia wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie dla terenów wyznaczonych w planie, nie wlicza się nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki oraz nie wlicza się tzw. zielonych parkingów i zielonych dachów;
- 29) **współczynnika intensywności zabudowy „i”** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 30) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, lub jego części, pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 31) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, lub jego części, pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 32) **wysokości budynku do okapu** - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar liczony od poziomu terenu do krawędzi przecięcia ściany budynku z połącją dachową lub do górnego poziomu gzymsu.

## **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 **R/ZN** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej, głównie w postaci upraw łąkowych, objęte formami ochrony przyrody;
- 2) oznaczone symbolem **ZN** - tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej, objęte formami ochrony przyrody;
- 3) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej;
- 4) oznaczone symbolem **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, przeznaczone do zachowania i ochrony;
- 5) oznaczone symbolem **RM/MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 6) oznaczone symbolem **MN/RM** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej;
- 7) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych;
- 9) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych;
- 11) oznaczone symbolem **UP** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
- 12) oznaczone symbolem **U/P/S** - tereny przeznaczone na cele usługowe, produkcyjne i magazynowo-składowe;
- 13) oznaczone symbolem **I** - tereny przeznaczone dla infrastruktury technicznej;
- 14) tereny przestrzeni publicznej, które współtworzą:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - oznaczone symbolem **KDS** - tereny przeznaczone pod drogi ekspresowe,
    - 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 **KDX** - tereny przeznaczone pod ciągi pieszo-jezdne;
- 15) 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 nowej zabudowy do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki, które zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy lub zostały przecięte linią zabudowy, mogą być wyłącznie remontowane bez możliwości rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 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 okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych, szkła 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 MN/U, U/MN, U, UP, U/P/S - dopuszcza się realizację reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej;
- 2) w granicach terenów RM/MN, MN/RM, MN - dopuszcza się wyłącznie stosowanie szyldów i szyldów reklamowych;
- 3) w granicach terenów nie wymienionych w pkt. 1 i 2 - dopuszcza się wyłącznie lokalizację elementów gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;

- 4) zakazuje się stosowania reklam o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 3 m<sup>2</sup> włącznie, przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jako reklamy jednostronne;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam:
  - a) w odległości mniejszej niż 20 m od innych reklam,
  - b) na balustradach balkonów i tarasów,
  - c) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 6) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach lub ogrodzeniach z zachowaniem minimalnych odległości od innych elementów zagospodarowania, tj.:
  - a) co najmniej 20 m od innych reklam,
  - b) co najmniej 10 m od znaków drogowych,
  - c) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
  - d) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 7) dopuszcza się umieszczanie reklam na ścianie budynku, pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
- 8) dopuszcza się aby szyldy i szyldy reklamowe były umieszczane - zastrzeżeniem pkt. 9 - 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;
- 9) dopuszcza się realizację reklam i szyldów na małych obiektach handlowych (kioskach) z następującymi warunkami:
  - a) umieszczania maksymalnie dwóch pól reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku,
  - b) zakazie umieszczania reklam wystających poza obrys ściany,
  - c) szyldy dopuszcza się wyłącznie na ścianach i attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm,
  - d) nie dopuszcza się umieszczania szyldów na dachach.

## § 5.

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

- 1) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych **Natura 2000** (Dolina Dolnego Bugu - PLB 140001, Ostoja Nadbużańska - PLH 140011) - wyodrębnionych granicami na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych obszarów przepisach odrębnych;
- 2) wymóg ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 3) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:
  - a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,
  - b) budowę, remont i przebudowę dróg i innych urządzeń infrastruktury technicznej określonych w planie,
  - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 4) zakaz stosowania przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla danego obszaru;

- 5) zakaz dokonywania - w granicach terenów przestrzeni publicznej oraz terenów przeznaczonych do zabudowy - nasadzeń drzew i krzewów iglastych, których udział w powierzchni terenu zajętego przez nasadzenie stanowiłby więcej niż 20%;
- 6) obowiązek utrzymania i ochrony naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, cieków, starorzeczy, w tym zakaz zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczenia wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej. Ustalenia te nie dotyczą działań służących retencji wód, zapewnieniu bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym regulacji wód dla celów powodziowych;
- 7) zakaz wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych w dolinie rzeki Bug;
- 8) zakaz lokalizowania ogrodzeń w poprzek cieków wodnych oraz w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów cieków i naturalnych zbiorników wodnych;
- 9) zakaz stosowania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 ogrodzeń z pełną podmurówką wystającą ponad powierzchnię terenu; dopuszcza się aby ogrodzenia lokalizowane na tych terenach posiadały fundamenty punktowe lub podmurówkę niewystającą ponad powierzchnię terenu lub podmurówkę z przerwami w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonymi na wysokości poziomu terenu, a także zachowany prześwit o szerokości minimum 10 cm między cokołem a elementami ażurowymi ogrodzenia jako przejście dla drobnych zwierząt i płazów;
- 10) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;
- 11) zakaz zmiany - w obrębie terenów **R/ZN**, **ZN** i **ZL** - naturalnego ukształtowania powierzchni terenu; zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu związanych z budową, przebudową lub remontem dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz urządzeń wodnych;
- 12) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych, tereny i budynki winny być zaopatrywane w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się zachowanie studni istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 13) wymóg odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, gospodarczych i technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jednak wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 14) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 30 ust. 4 pkt. 2 lit. e - do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 15) obowiązek usuwania odpadów - zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami - w ramach gminnego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 16) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 17) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej określonych w planie,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
    - inwestycji celu publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej określonych w planie,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej w obrębie terenów MN/RM, MN, MN/U, U/MN,
    - przedsięwzięć lokalizowanych w obrębie terenów U, UP, U/P/S - zgodnie z ustaleniami § 23, § 24, § 25,

- istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu funkcji usługowych i produkcyjnych zlokalizowanych w granicach terenów 2.MN/U, 3.MN/U, 6.MN/U i 9.MN/U, których zachowanie dopuszcza się zgodnie z ustaleniami § 21 ust. 2;
- 18) obowiązek zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na poziomie:
    - a) w granicach terenów **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) w granicach terenów **MN/U** i **U/MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - c) w granicach terenów **RM/MN** i **MN/RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 19) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w granicach stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia; lokalizacja innych obiektów i urządzeń w obrębie tych stref wymaga uzyskania zgody zarządcy sieci;
  - 20) zakaz sadzenia pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

## § 6.

1. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony stanowiska archeologicznego, wpisanego do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod numerem 49-71/45, objętego - oznaczoną na rysunku planu - strefą ochrony konserwatorskiej. Wszelkie inwestycje związane z prowadzeniem prac ziemnych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, muszą być obowiązkowo poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, wykonanymi zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, oraz uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony - oznaczonych na rysunku planu - budynków drewnianych posiadających cechy obiektów zabytkowych. Wszelkie roboty budowlane mające wpływ na zmianę konstrukcji oraz wyglądu zewnętrznego tych budynków wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

3. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony kapliczek i krzyży przydrożnych, stanowiących elementy krajobrazu kulturowego. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

## § 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 lub ciągu pieszo-jezdnego 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 gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych;
- 4) nakaz zachowania i uzupełnienia w granicach terenu 1.KDZ istniejących szpalerów drzew, z dopuszczeniem ich wymiany na drzewa takich gatunków jak: lipy, kasztanowce, klony, jesiony;
- 5) nakaz wprowadzenia w granicach terenu 4.KDL, szpalerów drzew liściastych - zgodnie z ustaleniami dla tego terenu - przy czym preferowanymi gatunkami drzew są: lipy, kasztanowce, klony, jesiony;
- 6) 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.**

Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na dom;
- 2) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla obiektów handlowych - 30 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla hurtowni - 5÷15 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla zakładów produkcyjnych - 20÷35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 6) dla restauracji i kawiarni - 25÷35 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 7) dla obiektów sportowych - 20÷30 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; pozostałych - 2 miejsc postojowych na gabinet;
- 9) dla klubów i domów kultury - 20÷30 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
- 11) dla banków - 40 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **§ 9.**

W granicach - oznaczonych na rysunku planu - terenów zagrożonych powodzią obowiązuje zakaz zabudowy, który nie obejmuje możliwości rozbudowy i przebudowy drogi krajowej nr 8, budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz elementów infrastruktury technicznej - z zachowaniem przepisów prawa wodnego.

### **§ 10.**

1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.
2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. W obszarze objętym planem znajdują się - oznaczone na rysunku planu - tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi, w obrębie których posadawianie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy prawa budowlanego oraz prawa geologicznego i górniczego.

## § 11.

1. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - terenów położonych na skarpie doliny Bugu obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem możliwości lokalizowania określonych w planie elementów infrastruktury technicznej i dróg oraz ogrodzeń określonych w ust. 4.

2. Na terenach położonych w granicach - oznaczonej na rysunku planu - strefy ochronnej skarpy doliny Bugu wprowadzanie nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie w obrębie obszarów wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w granicach terenów 1.MN/RM, 2.MN/RM, 3.MN/RM, 4.MN/RM, 1.RM/MN, 2.RM/MN, 3.RM/MN, 5.MN/U. W strefie tej dopuszcza się także lokalizowanie określonych w planie elementów infrastruktury technicznej i dróg oraz ogrodzeń określonych w ust. 4. Innych form zabudowy nie dopuszcza się.

3. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu obiekty budowlane zlokalizowane w granicach - oznaczonych na rysunku planu - skarpy doliny Bugu oraz jej strefy ochronnej, poza zasięgiem obszarów wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez zwiększania powierzchni użytkowej i kubatury.

4. W obszarze skarpy doliny Bugu oraz jej strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizowania ogrodzeń innych niż żywopłoty. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się stosowanie wzdłuż bocznych i tylnych granic działek ogrodzeń w formie płotów drewnianych bez podmurówki, jedynie z fundamentami punktowymi, a wzdłuż frontowych granic działek ogrodzeń zgodnych z ustaleniami szczegółowymi.

## § 12.

W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości** :

- 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 wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) nowe drogi wewnętrzne i dojazdy, wydzielane do obsługi działek, winny spełniać następujące warunki:
  - a) dojazd lub droga wewnętrzna przeznaczona dla obsługi 1 działki musi mieć zachowaną szerokość minimum 5 m,
  - b) droga wewnętrzna przeznaczona dla obsługi od 2 do 5 działek musi mieć zachowaną szerokość minimum 6 m oraz długość nie przekraczającą 60 m,
  - c) droga wewnętrzna przeznaczona dla obsługi więcej niż 5 działek musi mieć zachowaną szerokość minimum 8 m i być zakończona placem do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m lub mieć zapewniony wyjazd na drogę publiczną bez konieczności zawracania,
  - d) włączenie drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu do istniejącego układu drogowego może nastąpić w osi włączenia drugiej drogi zlokalizowanej po stronie przeciwnej lub w odległości minimum 35 m od osi takiego włączenia;
- 4) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 0° do 90°;
- 5) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) podziały terenów rolnych i leśnych następują zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

### § 13.

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

## Rozdział 3.

### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

#### § 14.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.R/ZN**, **2.R/ZN**, **3.R/ZN**, **4.R/ZN**, **5.R/ZN**, **6.R/ZN**, **7.R/ZN**, **8.R/ZN**, **9.R/ZN**, **10.R/ZN** i **11.R/ZN** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej, głównie w postaci upraw łąkowych.

2. Dla terenów **R/ZN** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz elementów infrastruktury technicznej określonych w planie;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją obiektów określonych w pkt 1.

3. Dla terenów **R/ZN** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### § 15.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZN** i **2.ZN** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni nieurządzonej.

2. W granicach terenów **ZN** dopuszcza się wykorzystanie gruntów pod ekstensywnie użytkowane łąki i pastwiska.

3. Dla terenów **ZN** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz elementów infrastruktury technicznej określonych w planie;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją obiektów określonych w pkt 1.

4. Dla terenów **ZN** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### § 16.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL**, **4.ZL**, **5.ZL**, **6.ZL**, **7.ZL**, **8.ZL** i **9.ZL** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

2. Dla terenów **ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg dojazdowych do gruntów leśnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 2) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do gruntów leśnych;

- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją obiektów określonych w pkt 1.
3. Dla terenów **ZL** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

### § 17.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.WS** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej.
2. W granicach terenu **1.WS** dopuszcza się rozbudowę i przebudowę drogi ekspresowej S8 oraz istniejących elementów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu **WS** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

### § 18.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.RM/MN, 2.RM/MN, 3.RM/MN, 4.RM/MN i 5.RM/MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów **RM/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -  $i=0,3$ ,
  - b) dla zabudowy zagrodowej -  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70%,
  - b) dla zabudowy zagrodowej - 50%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

3. Dla terenów **RM/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej szeregowej; budynki mieszkalne mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, a na działkach o szerokości mniejszej lub równej 16 m dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku a nieprzekraczalną linią zabudowy nie może być większa niż 3 m;
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków mieszkalnych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz o wysokości do okapu przekraczającej wymiar 3,8 m,
  - b) budynków inwentarskich i stodół o wysokości większej niż 10 m,
  - c) budynków garażowych i gospodarczych o wysokości większej niż 7 m; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 4) obowiązek stosowania:
  - a) na budynkach mieszkalnych dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $35^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , w układzie kalenicowym, przy czym preferowaną formą dachu jest dach symetryczny dwuspadowy prosty lub naczółkowy,
  - b) na budynkach inwentarskich i stodołach dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $35^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , przy czym preferowaną formą dachu jest dach symetryczny dwuspadowy,

- c) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;
  - 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
  - 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
  - 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,0,1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub płotu stalowego, z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt. 9.
4. W obrębie terenów **RM/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.
5. Dla terenów **RM/MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 15 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup>;
  - 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

### § 19.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN/RM**, **2.MN/RM**, **3.MN/RM** i **4.MN/RM** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów **MN/RM** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -  $i=0,3$ ,
  - b) dla zabudowy zagrodowej -  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
  - b) dla zabudowy zagrodowej - 50%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

3. Dla terenów **MN/RM** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej; budynki mieszkalne mogą być lokalizowane wyłącznie w układzie wolnostojącym, a na działkach o szerokości mniejszej lub równej 16 m dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku a nieprzekraczalną linią zabudowy nie może być większa niż 3 m;
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - w obrębie terenu 1.MN/RM - o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,

- w obrębie terenów 2.MN/RM, 3.MN/RM i 4.MN/RM - o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz o wysokości do okapu przekraczającej wymiar 3,8 m,
  - b) budynków inwentarskich i stodół o wysokości większej niż 10 m,
  - c) budynków garażowych i gospodarczych o wysokości większej niż 7 m; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 4) obowiązek stosowania:
- a) na budynkach mieszkalnych dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, w układzie kalenicowym, przy czym preferowaną formą dachu jest dach symetryczny dwuspadowy prosty lub naczółkowy,
  - b) na budynkach inwentarskich i stodołach dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, przy czym preferowaną formą dachu jest dach symetryczny dwuspadowy,
  - c) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;
- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,0, 1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub płotu stalowego, z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt. 9.
4. W obrębie terenów **MN/RM** 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.
5. Dla terenów **MN/RM** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obowiązek zachowania:
- a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m,
    - dla zabudowy zagrodowej - 25 m,
  - b) powierzchni działki nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 750 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy zagrodowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

## § 20.

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

2. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
- a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN -  $i=0,3$ ,
  - b) w obrębie terenów 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN -  $i=0,4$ ;

- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN - 70%,
  - b) w obrębie terenów 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN - 60%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

3. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku a nieprzekraczalną linią zabudowy nie może być większa niż 3 m;
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków mieszkalnych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni zabudowy przekraczającej 50m<sup>2</sup> i o wysokości większej niż 7 m; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 4) obowiązek stosowania:
  - a) na budynkach mieszkalnych dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, przy czym preferowane są dachy w układzie kalenicowym,
  - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;
- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,0, 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub płotu stalowego, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5 m.

4. W obrębie terenów **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.

5. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 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 - 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 450 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

## § 21.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN/U , 2.MN/U , 3.MN/U , 4.MN/U , 5.MN/U , 6.MN/U , 7.MN/U , 8.MN/U , 9.MN/U , 10.MN/U i 11.MN/U - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 - obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych.
2. Dla terenów MN/U ustala się:
- 1) w obrębie terenów 6.MN/U i 7.MN/U - zakaz lokalizacji funkcji związanych z naprawą i obsługą pojazdów mechanicznych;
  - 2) w obrębie terenu 7.MN/U - możliwość lokalizacji domu pomocy społecznej, bez konieczności spełnienia wymagań określonych w ust. 1;
  - 3) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 5.MN/U i 11.MN/U - możliwość zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej;
  - 4) w obrębie terenów 2.MN/U, 3.MN/U, 6.MN/U i 9.MN/U - możliwość zachowania istniejących usług i produkcji, jeśli będą one spełniać warunki określone dla usług nieuciążliwych i produkcji nieuciążliwej.

3. Dla terenów MN/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -  $i=0,4$ ,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami -  $i=0,5$ ,
  - b) w obrębie terenów 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -  $i=0,3$ ,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami -  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 40%,
  - b) w obrębie terenów 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 50%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

4. Dla terenów MN/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U - zabudowy szeregowej, dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) w obrębie terenów 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U - zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 6 - lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wyłącznie w układzie wolnostojącym;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego a nieprzekraczalną linią zabudowy nie może przekraczać 3 m.



- 3) zakaz lokalizowania:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U - o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,
    - w obrębie terenów 6.MN/U, 7.MN/U - o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz o wysokości do okapu przekraczającej wymiar 3,8 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych o wysokości większej niż 7 m; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 4) obowiązek stosowania:
- a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
    - w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, przy czym preferowane są dachy w układzie kalenicowym,
    - w obrębie terenu 7.MN/U - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, w układzie kalenicowym, przy czym preferowaną formą dachu jest dach symetryczny dwuspadowy prosty lub naczółkowy,
  - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;
- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,0, 1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub płotu stalowego, z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt. 9; dla ogrodzeń lokalizowanych w granicach terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5 m.

5. W obrębie terenów MN/U 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 MN/U ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania:
- a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 25 m,
  - b) powierzchni działki nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1 000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 1 200 m<sup>2</sup>,
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

## § 22.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U/MN**, **2.U/MN**, **3.U/MN**, **4.U/MN**, **5.U/MN** i **6.U/MN** - obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług nieucieżliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej -  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

3. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej, dopuszcza się - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 5 - lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wyłącznie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego a linią zabudowy nie może przekraczać 3 m;
- 3) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków usługowych, mieszkalno usługowych i mieszkalnych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych o wysokości większej niż 7 m; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyższe budynki mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowaną istniejącą wysokość;
- 4) obowiązek stosowania:
  - a) na budynkach usługowych, mieszkalno usługowych i mieszkalnych dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $35^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , przy czym preferowane są dachy w układzie kalenicowym,
  - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $45^\circ$ ; istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu budynki posiadające dachy o innym kształcie i kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy - mieć zachowany istniejący kształt i spadek dachu;
- 5) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 7) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,2, 1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub płotu stalowego, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5 m.

4. W obrębie terenów **U/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.

5. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

### § 23.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U** i **2.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **U** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. W obrębie terenu **1.U** dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie takich, jak: instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych oraz instalacje do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych.

3. W granicach terenu **2.U** dopuszcza się w ramach budynku usługowego (lub budynków usługowych) przeznaczenie do 40% powierzchni użytkowej na funkcje mieszkaniowe.

4. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenu **1.U** -  $i=0,4$ ,
  - b) w obrębie terenu **2.U** -  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż - 25%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

5. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - nanieśionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych o wysokości większej niż 7 m;
- 3) obowiązek stosowania:
  - a) na budynkach usługowych i usługowo-mieszkaniowych:
    - lokalizowanych w obrębie terenu **1.U** dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45°,
    - lokalizowanych w obrębie terenu **2.U** dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,
  - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 4) zakaz stosowania
  - a) w obrębie terenu **1.U** - do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; dopuszcza się stosowanie okładzin z blachy w kolorze pastelowym,
  - b) w obrębie terenu **2.U** - do wykończenia elewacji budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym, a do wykończenia elewacji budynków gospodarczych materiałów innych, niż tynk w kolorze pastelowym albo drewno w kolorze naturalnym lub malowane na kolor brązowy;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;

- 6) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,2,1,8 m, w formie płotu stalowego, z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt. 9.

6. W obrębie terenów **U** 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.

7. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania:
  - a) w granicach terenu 1.U - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) w granicach terenu 2.U - szerokości frontu działki, od strony drogi 2.KDL, nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

#### § 24.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.UP**, **2.UP** i **3.UP** - obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla produkcji nieuciążliwej.

2. W granicach terenów **UP** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie takich, jak:

- 1) hotele wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 2) zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 3) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 4) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

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

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

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

- 1) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku a linią zabudowy nie może przekraczać 3 m;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków usługowych:
    - w obrębie terenów 1.UP, 2.UP - o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,
    - w obrębie terenu 3.UP - o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m,
  - b) budynków garażowych i gospodarczych o wysokości większej niż 7 m;
- 3) obowiązek stosowania:
  - a) na budynkach usługowych:
    - lokalizowanych w obrębie terenów 1.UP i 2.UP dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,

- lokalizowanych w obrębie terenu 3.UP dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, w układzie kalenicowym, przy czym preferowaną formą dachu jest dach symetryczny dwuspadowy prosty lub naczółkowy,
  - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
  - 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym;
  - 5) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
  - 6) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,2,1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub płotu stalowego, z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt. 9; dla ogrodzeń lokalizowanych w granicach terenu 1.UP dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5 m.
5. W obrębie terenów **UP** 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 **UP** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

## § 25.

1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U/P/S**, **2.U/P/S**, **3.U/P/S** i **4.U/P/S** obowiązuje przeznaczenie na cele usługowe, produkcyjne i magazynowo-składowe.

2. W granicach terenów **U/P/S** zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie takich, jak:

- 1) w obrębie terenu **1.U/P/S**: a instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych oraz instalacje do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych,
  - b) instalacje do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli,
  - c) tartaki i stolarnie,
  - d) zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - e) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - f) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - g) stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, z wyłączeniem: instalacji do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników, instalacji do budowy lub naprawy statków powietrznych, instalacji do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego oraz stoczni produkcyjnych i remontowych;
- 2) w obrębie terenów **2.U/P/S**, **3.U/P/S** i **4.U/P/S**: a instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych oraz instalacje do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych,
  - b) ośrodki wypoczynkowe lub hotele, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - c) zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - d) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - e) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w lit. d, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

- f) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- g) stacje obsługi lub remontowe środków transportu, z wyłączeniem: instalacji do produkcji lub montowania pojazdów, lub produkcji silników, instalacji do budowy lub naprawy statków powietrznych, instalacji do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego oraz stoczni produkcyjnych i remontowych.

3. W obrębie terenu 4.U/P/S dopuszcza się lokalizację miejsca obsługi podróżnych, w tym stacji paliw, ze zjazdem z drogi S8 (oznaczonej symbolem 1.KDS).

4. Dla terenów U/P/S ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o maksymalnej wartości wynoszącej -  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 25%;
- 3) obowiązek wprowadzenia co najmniej pojedynczych szpalerów drzew liściastych wzdłuż wszystkich granic terenów 1.U/P/S, 2.U/P/S, 3.U/P/S i 4.U/P/S;
- 4) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m.

5. Dla terenów U/P/S ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania budynków o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m;
- 3) zakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połaci większym niż 45°;
- 4) wymóg stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub pastelowym; dopuszcza się stosowanie okładzin z blachy w kolorze pastelowym;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachowe materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 6) obowiązek stosowania - od strony terenów przestrzeni publicznej - ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,2,2,0 m, w formie płotu stalowego, z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt. 9; dla ogrodzeń lokalizowanych w granicach terenu 1.U/P/S dopuszcza się stosowanie podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5 m.

6. W obrębie terenów U/P/S 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.

7. Dla terenów U/P/S ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 12.

#### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 26.**

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej, zapewniający powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą:

- 1) droga krajowa S8 (droga klasy S 2/2) zapewniająca połączenia miasta Wyszkowa z Warszawą oraz z Białymstokiem, Augustowem i granicą państwa w Budzisku;

- 2) droga powiatowa nr 4403W (droga klasy Z 1/2) - ul. Zakręzie - zapewniająca połączenia obszaru z centrum Wyszkowa (poprzez ul. Białostocką) i z gminą Brańszczyk;
- 3) położona poza obszarem objętym planem, przy jego północno-zachodniej granicy - ul. Białostocka (droga klasy Z 1/2) - droga gminna zapewniająca połączenia obszaru z centrum Wyszkowa oraz z drogami krajowymi nr 8 i nr 62 a także z drogą wojewódzką nr 618.

2. Uzupełniający układ komunikacji drogowej, zapewniający obsługę terenów w obszarze objętym planem, tworzą ulice gminne:

- 1) ul. Zakręzie - południowa odnoga (droga klasy D);
- 2) ul. Rumiankowa (droga klasy D);
- 3) ul. Jaśminowa (droga klasy D);
- 4) ul. Kalinowa (droga klasy D);
- 5) ul. Truskawkowa (droga klasy D);
- 6) ul. Poziomkowa (droga klasy D);
- 7) ul. Jarzębinowa (droga klasy D);
- 8) ul. Jagodowa (droga klasy D);
- 9) ul. Malinowa (droga wewnętrzna);
- 10) ul. Wrzosowa (droga wewnętrzna).

3. Poprawę funkcjonowania podstawowego układu komunikacji drogowej, w tym powiązania z układem zewnętrznym i obsługę terenów w obszarze objętym planem, zapewni: rozbudowa drogi powiatowej nr 4403W - oznaczonej symbolem 1.KDZ;

4. Poprawę funkcjonowania uzupełniającego układu komunikacji drogowej oraz pełną obsługę terenów w obszarze objętym planem, zapewni:

- 1) rozbudowa ul. Rumiankowej do klasy drogi lokalnej - oznaczonej symbolem 2.KDL;
- 2) budowa ul. Jaśminowej - w klasie drogi lokalnej - oznaczonej symbolem 4.KDL;
- 3) rozbudowa południowej odnogi ul. Zakręzie do klasy drogi lokalnej - oznaczonej symbolem 5.KDL;
- 4) budowa ul. Kalinowej - w klasie drogi lokalnej - oznaczonej symbolem 6.KDL;
- 5) budowa nowych dróg lokalnych - oznaczonych symbolami: 1.KDL, 3.KDL, 7.KDL, 8.KDL;
- 6) budowa ul. Truskawkowej - w klasie drogi dojazdowej - oznaczonej symbolami 3.KDD i 5.KDD;
- 7) budowa ul. Poziomkowej - w klasie drogi dojazdowej - oznaczonej symbolem 4.KDD;
- 8) budowa ul. Jarzębinowej - w klasie drogi dojazdowej - oznaczonej symbolami 11.KDD i 12.KDD;
- 9) budowa ul. Jagodowej - w klasie drogi dojazdowej - oznaczonej symbolem 13.KDD;
- 10) budowa nowych dróg dojazdowych - oznaczonych symbolami 1.KDD, 2.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD;
- 11) budowa ul. Malinowej - jako ciągu pieszo-jezdnego - oznaczonego symbolem 1.KDX;
- 12) budowa ul. Wrzosowej - jako ciągu pieszo-jezdnego - oznaczonego symbolem 2.KDX;
- 13) budowa fragmentu południowej odnogi ul. Zakręzie - jako ciągu pieszo-jezdnego - oznaczonego symbolami 6.KDX i 7.KDX;
- 14) budowa ciągów pieszo-jezdnych - oznaczonych symbolami 3.KDX, 4.KDX, 5.KDX, 7.KDX, 8.KDX i 9.KDX;
- 15) budowa dróg wewnętrznych - oznaczonych symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW.

## § 27.

Dla terenów dróg publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDS** - drogi ekspresowej S8 - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi krajowej, klasy drogi ekspresowej, o dwóch jezdniach, każda z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 40÷83 m;
- 2) teren **1.KDZ** - ul. Zakręzie, drogi powiatowej nr 4403W - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi powiatowej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma

pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - w istniejących granicach ewidencyjnych z lokalnymi poszerzeniami do 16,5 m przy nieruchomościach niezabudowanych, przy czym dla zachodniego fragmentu drogi plan nie wyznacza południowej granicy pasa drogowego. W granicach terenu 1.KDZ należy urządzić chodniki oraz ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy - na odcinku od skrzyżowania z ul. Białostocką do skrzyżowania z drogą 6.KDX i na odcinku od skrzyżowania z drogą 7.KDL do wschodniej granicy miasta. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew liściastych, z dopuszczeniem ich wymiany na drzewa takie jak: lipy, kasztanowce, klony lub jesiony;

- 3) teren **1.KDL** 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 - 12÷12,6 m (z lokalnymi poszerzeniami do 14 m i zwężeniami do 11,2 m), przy czym plan nie wyznacza północnej granicy pasa drogowego; w granicach terenu 1.KDL należy urządzić chodniki;
- 4) teren **2.KDL** - ul. Rumiankowej - 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 - 12 m; w granicach terenu 2.KDL należy urządzić chodniki;
- 5) teren **3.KDL** - 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 - 12÷13 m; w granicach terenu 4.KDL należy urządzić chodniki;
- 6) teren **4.KDL** - ul. Jaśminowej - 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÷24 m; w granicach terenu 4.KDL należy urządzić chodniki. W pasie drogowym obowiązuje wprowadzenie przynajmniej jednego podwójnego szpaleru drzew liściastych lub dwóch pojedynczych szpalerów drzew, z zastosowaniem takich gatunków jak: lipy, kasztanowce, klony lub jesiony;
- 7) teren **5.KDL** - południowej odnogi ul. Zakręzie - 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 - 12÷13 m (z lokalnymi rozszerzeniami do 15 m). W granicach terenu 5.KDL należy urządzić chodniki, a na odcinku od skrzyżowania z drogą 6.KDX do skrzyżowania z drogą 13.KDD ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 8) teren **6.KDL** - ul. Kalinowej - 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 - 15 m; w granicach terenu 6.KDL należy urządzić chodniki;
- 9) teren **7.KDL** - 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 - 12 m. W granicach terenu 7.KDL należy urządzić chodniki, a na odcinku od skrzyżowania z drogą 13.KDD do skrzyżowania z drogą 1.KDZ ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 10) teren **8.KDL** - 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 - 12 m; w obrębie terenu 8.KDL należy urządzić chodnik wzdłuż jego granicy z terenem 2.U/P/S;
- 11) teren **1.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10÷11 m; w granicach terenu 1.KDD należy urządzić chodniki;



- 12) teren **2.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m; w granicach terenu 2.KDD należy urządzić chodniki;
- 13) tereny **3.KDD i 5.KDD** - ul. Truskawkowej - 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 - 12 m; w granicach terenów 3.KDD i 5.KDD należy urządzić chodniki;
- 14) teren **4.KDD** - ul. Poziomkowej - 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 - 12 m; w granicach terenu 4.KDD należy urządzić chodniki;
- 15) teren **6.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m; w granicach terenu 6.KDD należy urządzić chodniki;
- 16) 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 - 10 m; w granicach terenu 7.KDD należy urządzić chodniki;
- 17) teren **8.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m; w granicach terenu 8.KDD należy urządzić chodniki;
- 18) teren **9.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 - 12 m; w granicach terenu 9.KDD należy urządzić chodniki;
- 19) teren **10.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m (lokalnie 12 m); w granicach terenu 10.KDD należy urządzić chodniki;
- 20) teren **11.KDD** - ul. Jarzębinowej - 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 - 12 m; w granicach terenu 11.KDD należy urządzić chodniki;
- 21) teren **12.KDD** - ul. Jarzębinowej - 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 - 8 m (z lokalnymi zwężeniami do 5 m); w granicach terenu 12.KDD należy urządzić chodniki;
- 22) teren **13.KDD** - ul. Jagodowej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m (z lokalnymi poszerzeniami do 12 m). W granicach terenu 13.KDD należy urządzić chodniki oraz ścieżkę rowerową lub ciąg pieszo-rowerowy;
- 23) teren **14.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 - 11÷12 m (na odcinku południowym 10 m); w granicach terenu 14.KDD należy urządzić chodniki;
- 24) teren **15.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach

rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10÷12 m (z lokalnymi zwężeniami do 5 m); w obrębie terenu 15.KDD należy urządzić chodnik wzdłuż jego granic z terenami 3.U/P/S, 4.UP, 3.RM/MN, 4.RM/MN;

- 25) teren **16.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 - 12 m, zakończonej placem do zawracania 20x20 m; w obrębie terenu 16.KDD należy urządzić chodnik wzdłuż jego granicy z terenami 3.UP, 4.U/P/S;
- 26) teren **17.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10÷15 m, zakończonej placem do zawracania o szerokości 18 m i długości 20 m; w obrębie terenu 17.KDD należy urządzić chodniki wzdłuż jego granic z terenami 5.RM/MN i 4.U/P/S.

### § 28.

1. Tereny **1.KDX**, **2.KDX**, **3.KDX**, **4.KDX**, **5.KDX**, **6.KDX**, **7.KDX**, **8.KDX**, **9.KDX**, **10.KDX** przeznaczone są do pełnienia funkcji ciągów pieszo-jezdnych, z dopuszczeniem lokalizacji elementów infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenu **1.KDX** - ul. Malinowej - 7,5÷8 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 2) dla terenu **2.KDX** - ul. Wrzosowej - 7,5÷13,5 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 3) dla terenu **3.KDX** - 9 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) dla terenu **4.KDX** - fragmentu ul. Jaśminowej - 7,5÷8 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dla terenu **5.KDX** - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) dla terenu **6.KDX** - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu), przy czym na fragmencie plan nie wyznacza południowo-zachodniej linii rozgraniczającej; w granicach terenu 6.KDX należy urządzić ciąg pieszo-rowerowy;
- 7) dla terenu **7.KDX** - 3,5÷6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 8) dla terenu **8.KDX** - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) dla terenu **9.KDX** - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 10) dla terenu **10.KDX** - 3,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 11) dla terenu **11.KDX** - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu).

### § 29.

1. Tereny **1.KDW**, **2.KDW**, **3.KDW** przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych z dopuszczeniem lokalizacji elementów infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenu **1.KDW** - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **2.KDW** - 8÷10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenu **3.KDW** - 8 m (zgodnie z rysunkiem planu);

### § 30.

1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów uzbrojenia terenu.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego są tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza terenami dróg i ciągów pieszo-jezdných w pasach technicznych o maksymalnej szerokości do 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi lub ciągu pieszo-jezdnego.

3. W granicach terenów noworealizowanych dróg obowiązuje utrzymanie rezerw terenu umożliwiających budowę wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazociągu, sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji telefonicznej.

4. 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 i wód opadowych** :
  - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) odprowadzanie ścieków technologicznych - po ich uprzednim podczyszczeniu - do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - d) obowiązek wywożenia ścieków sanitarnych ze szczelnych zbiorników bezodpływowych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
  - e) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
  - f) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych przy obiektach usługowych i produkcyjnych do istniejących rowów, po uprzednim ich oczyszczeniu do stanu i składu określonego w obowiązujących przepisach oraz za zgodą i na warunkach właściwej jednostki zarządzającej urządzeniami melioracyjnymi, lub do bezodpływowych zbiorników kontenerowych z obowiązkiem podczyszczenia i zagospodarowania wód we własnym zakresie,
  - g) odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych i wewnętrznych do rowów odwadniających, a następnie do rzek i rowów melioracyjnych, po ich uprzednim oczyszczeniu do stanu i składu określonego w obowiązujących przepisach oraz za zgodą i na warunkach właściwej jednostki zarządzającej urządzeniami melioracyjnymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy** :
  - a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego ciśnienia oraz sieci lokalnych rozdzielczych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dalsza gazyfikacja obszaru będzie możliwa o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego,
  - c) wymóg rezerwowania tras dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających drogi 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. Gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy,
  - f) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** :
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
  - b) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych, niskoemisyjnych paliw takich jak drewno, olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna lub odnawialne źródła ciepła (np. w oparciu o energię słoneczną);
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną** :
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 1”, za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
  - b) zapewnienie zasady pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy elektroenergetycznej,
  - c) preferuje się rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie linii izolowanych, a docelowo kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych,
  - d) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych, wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - e) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
  - f) wymóg zapewnienia, w projektach zagospodarowania terenów poszczególnych nieruchomości, rezerw miejsc i terenu dla lokalizacji sieci (linii), stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia w energię elektryczną lokowanych na tych terenach budynków i budowli a także oświetlenia terenu wokół obiektów,
  - g) wymóg, aby przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywała się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami stałymi** :
- a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych - zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w sposób określony w planach gospodarki odpadami,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** :
- a) preferuje się rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
  - b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznych.

### § 31.

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.I** obowiązuje przeznaczenie na cele infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu **I** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w granicach stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia; lokalizacja innych obiektów i urządzeń w obrębie tych stref wymaga uzyskania zgody zarządcy sieci;
- 2) dopuszcza się: lokalizację parkingów o nawierzchni utwardzonej, budowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej (rurociągowych i kablowych), lokalizowanie urządzeń niezbędnych do obsługi tych sieci oraz rozbudowę i budowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

3. Dla terenu **I** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 5. Ustalenia końcowe**

### § 32.

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

- 1) dla terenów: **1.UP** , **2.UP** , **3.UP** , **1.U** , **2.U** , **1.U/P/S** , **2.U/P/S** , **3.U/P/S** , **4.U/P/S** - 30%;
- 2) dla terenu **4.MN/RM** , **5.RM/MN** , **7.MN/U** - 25%;
- 3) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 1 i 2 - 0%.

### § 33.

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

### § 34.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

### § 35.

Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

**Józef Biernacki**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/180/12

Rady Miejskiej w Wyszkuwie

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
miasta Wyszkuwa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręcie”**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Wyszkuwa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wyszkuwie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	09.01.2012r.	Frąckiewicz Józef ul. Zakręcie 30A 07-200 Wyszkuw	<p>Wnosi uwagę, w której prosi o:</p> <p>1. Zlikwidowanie drogi (14.KDD) p rzebiegającej tuż za posesją położoną na działce nr 4593 i na części działki nr 4592.</p> <p>2. Przesunięcie drogi 9.KDX w stronę zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>3. Poszerzenie o 2m ciągu pieszo-jezdnego (oznaczonego symbolem 10.KDX), który umożliwiłby połączenie drogi wyjazdowej z działki nr 4593 z drogą 14.KDD.</p>	dz. nr 4592, 4593 - Obręb 0001 Wyszkuw	<p>Działki objęte uwagą znajdują się w granicach terenów: 5.RM/MN - przeznaczonego pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, 14.KDD, 9.KDD - przeznaczonych pod tereny dróg publicznych dojazdowych.</p> <p>Uwaga odnosi się też do ciągów pieszo-jezdnyc h: - oznaczonego symbolem 9.KDX - o szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 10m, - oznaczonego symbolem 10.KDX - o szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 3,5m.</p>		+		+	<p>Ad. 1 i 2. Obsługa komunikacyjna nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (2.MN/RM) wymaga zarówno drogi 14.KDD oraz 9.KDX. Dla powiększenia posesji przy ul. Zakręcie 30A odsunięto końcowy odcinek drogi 14.KDD w kierunku północnym.</p> <p>Ad. 3. Działka nr 4593, w zakresie komunikacji, w wystarczającym stopniu obsługiwana jest przez drogę 15.KDD.</p>
2	27.01.2012r.	Gębiccycy Barbara i Włodzimierz ul. Zakręcie 30 07-200 Wyszkuw	<p>Wnoszą uwagę, w której proszą o:</p> <p>1. Przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w sposób bezwarunkowy części działki nr</p>	dz. nr 4591/1 - Obręb 0001 Wyszkuw	Działka znajduje się w granicach terenów: 2.MN/RM - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy		+		+	Ad. 1. Ze względu na położenie części działki nr 4591/1 w zasięgu <i>obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi</i> , nie ma możliwości bezwarunkowej

			<p>4591/1 położonej w <i>strefie ochronnej skarpy doliny Bugu</i>.</p> <p>2. Dokonanie warunkowego zapisu dla terenu oznaczonego jako <i>obszar potencjalnie zagrożony ruchami masowymi ziemi</i> - możliwość zabudowy po wykonaniu badań geologicznych potwierdzających odpowiednią dla zabudowy nośność gruntu.</p> <p>3. Przedłużenie, do granicy działki nr 4591/1, projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 14.KDD.</p> <p>4. Przesunięcie w kierunku południowym projektowanej drogi 8.KDX, tak aby górna granica zatoki pokrywała się z granicą działki nr 4591/1.</p>	<p>zagrodowej; 5.RM/MN - przeznaczony dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej; 7.R/ZN - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej, głównie w postaci upraw łąkowych, objęte formami ochrony przyrody; 14.KDD - przeznaczony do pełnienia funkcji drogi dojazdowej; 8 i 9 KDX - przeznaczonych do pełnienia funkcji ciągów pieszo-jezdnych.</p> <p>Dodatkowo część działki nr 4591/1 znajduje się w granicach: - <i>strefy ochronnej skarpy doliny Bugu</i>, w której wprowadzanie nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie w obrębie obszarów wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; - <i>obszarów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi</i>.</p>						<p>zabudowy całej działki.</p> <p>Ad. 2. Wprowadzenie zabudowy na tak znacznym obszarze <i>potencjalnie zagrożonym ruchami masowymi ziemi</i>, będzie zagrażało uruchomieniem procesów osuwiskowych.</p> <p>Ad. 3. Przedłużenie drogi 14.KDD do granicy działki nr 4591/1 jest nieuzasadnione ze względu na linię zabudowy na działce nr 4591/1.</p> <p>Ad. 4. Przesunięcie projektowanej drogi 8.KDX w kierunku południowym byłoby niekorzystne dla właścicieli działek nr 4591/2 i nr 4592.</p>
3	01.02 2012r	<p>Mieszkańcy ul. Zakręcie: Gębicka Barbara, Gębicki Włodzimerz, Frąckiewicz Józef, Pietruszka Ariel, Pawłowska Janina, Łapiński Jan, Łapińska Grażyna, Kania Piotr, Łapińska Marianna</p>	<p>Wnoszą uwagę, w której proszą o poszerzenie i przedłużenie istniejącego ciągu jezdni pieszego (10.KDX) z istniejących 3m do 5m.</p>	<p>Teren 10.KDX - przeznaczony jest do pełnienia funkcji ciągu pieszo-jezdnych, o szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 3,5m.</p>						<p>Uwaga nie podlega rozpatrzeniu ze względu na braki formalne.</p>



4	06.02 2012	Vogt Marian ul. Zakręcie 69 07-200 Wyszków	Wnosi uwagę, w której prosi o dokonanie następujących zmian w projekcie planu: 1. Przeznaczenie części działki nr 4539/1 od strony północnej, o powierzchni 1000m <sup>2</sup> , pod usługi o przeznaczeniu tak jak w projekcie planu dla obszaru oznaczonego symbolem MN/U.  2. Przeznaczenie drugiej części działki nr 4539/1, pomiędzy terenem, o którym mowa w pkt. 1 a terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z możliwością podziału tej działki w przypadku budowy budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej.	dz. nr 4539/1 - Obręb 0001 Wyszków	Działka znajduje się w granicach terenów: 1.UP - przeznaczonego dla usług nieuciążliwych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, 5.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych.		+		+	Ad. 1 i 2. Uwaga nie może być uwzględniona gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studi um uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków</i> .
5	07.02 2012r	Gałązka Krzysztof ul. Zakręcie 71 07-200 Wyszków	Wnosi uwagę, w której prosi o: - przeznaczenie całej działki nr 4539/5 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z możliwością jej podziału na mniejsze działki.	dz. nr 4539/5 - Obręb 0001 Wyszków	Działka znajduje się w granicach terenów: 1.UP - przeznaczonego dla usług nieuciążliwych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, 5.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych.		+		+	Uwaga nie może być uwzględniona gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studi um uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków</i> .
6	07.02 2012r	Samsel Teresa ul. Zakręcie 73	Wnosi uwagę, w której prosi o: - przeznaczenie całej działki nr 5562/2 pod	dz. nr 5562/2 - Obręb 0001 Wyszków	Działka znajduje się w granicach terenów: 1.UP - przeznaczonego dla		+		+	Uwaga nie może być uwzględniona gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studi</i>

		07-200 Wyszków	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z możliwością jej podziału na mniejsze działki.		usług nieuciążliwych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, 5.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych, 1.KDL - przeznaczonego do pełnienia funkcji drogi lokalnej.					<i>um uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków .</i>
7	07.02 . 2012r .	Zyśk Małgorzata ul. Zakręcie 52 07-200 Wyszków	Wnosi uwagę, w której prosi o: - przeznaczenie całej działki nr 4573/7 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z możliwością jej podziału na mniejsze działki.	dz. nr 4573/7 - Obręb 0001 Wyszków	Działka znajduje się w granicach terenów: 2.UP - przeznaczonego dla usług nieuciążliwych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, 2.U/P/S - przeznaczonego na cele usługowe, produkcyjne i magazynowo-składowe, 7 i 8 KDL - przeznaczonych do pełnienia funkcji dróg lokalnych.		+		+	Uwaga nie może być uwzględniona gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków .</i>
8	07.02 . 2012r .	Krajewsk a Jolanta ul. Zakręcie 69A 07-200 Wyszków	Wnosi uwagę, w której prosi o: - przeznaczenie całej działki nr 4539/2 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z możliwością jej podziału na mniejsze działki.	dz. nr 4539/2 - Obręb 0001 Wyszków	Działka znajduje się w granicach terenów: 1.UP - przeznaczonego dla usług nieuciążliwych z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, 5.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych.		+		+	Uwaga nie może być uwzględniona gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków .</i>
9	07.02 . 2012r .	Grono Danuta i Marek ul. Jarzębino wa 2 07-200 Wyszków	Wnoszą uwagę, w której proszą o: - zmianę przeznaczenia działki nr 4554/2 na MN/U tj. <i>teren y przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych .</i>	dz. nr 4554/2 - Obręb 0001 Wyszków	Działka znajduje się w granicach terenu: 1.MN/RM - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.		+		+	Zasięg terenów usługowych na obszarach Natura 2000 został uzgodniony RDOŚ.
10	07.02 . 2012r .	Lewandowscy Helena	Wnoszą uwagę, w której wyrażają sprzeciw wobec:	dz. nr 4577/8 - Obręb	Działka znajduje się w granicach terenów:					Ad. 1) Z uwagi na położenie działki przy skarpie doliny

		i Waldemar ul. Prosta 10/23 07-202 Wyszków	1) zmniejszenia powierzchni zabudowy na działce nr 4577/8,  2) wprowadzania zabudowy zagrodowej na osiedlu „Zakręcie”.	0001 Wyszków	2.RM/MN - przeznaczanego dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, 2.R/ZN - przeznaczanego na cele gospodarki rolnej, głównie w postaci upraw łąkowych, objętego formami ochrony przyrody.  Dodatkowo: - działka nr 4577/8 znajduje się w granicach <i>strefy ochronnej skarpy doliny Bugu</i> , w której wprowadzanie nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie w obrębie obszarów wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, - część działki nr 4577/8 znajduje się w granicach <i>obszarów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi</i> .		+		+	Bugu, możliwe jest tylko częściowe uwzględnienie uwagi, polegające na przesunięciu linii zabudowy do granicy <i>obszaru potencjalnie zagrożonego ruchami masowymi ziemi</i> . Ad. 2) Na obszarze osiedla „Zakręcie” występują pojedyncze skupiska zabudowy zagrodowej, które powinny mieć zapewnioną możliwość zachowania i rozbudowy. Z tego powodu uwaga może zostać uwzględniona częściowo, przez zmianę przeznaczenia terenów 1 i 2 RM/MN na tereny MN/RM - <i>przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej</i> .
--	--	--	--	-----------------	--	--	---	--	---	--

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodniczący Rady

**Józef Biernacki**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/180/12

Rady Miejskiej w Wyszkowie

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

## **Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

### **§ 1.**

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

### **§ 2.**

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), zadania własne gminy.

### **§ 3.**

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
  - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
  - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
  - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

### **§ 4.**

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249 poz. 2104 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 177 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Wyszkowie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodniczący Rady

**Józef Biernacki**

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXII/180//12**  
**Rady Miejskiej w Wyszkanie**  
**z dnia 26 kwietnia 2012r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru obejmującego osiedle "Zakręzie"**

1. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru obejmującego osiedle "Zakręzie" prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227).

2. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 maja 2010 roku Uchwały Nr LII/398/10 Rady Miejskiej w Wyszkanie w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla obszaru obejmującego osiedle "Zakręzie".

3. Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie uchwalonego uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 r. oraz uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 r.

4. W dniach od 20 lipca do 15 września 2010 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Wyszkanie o przystąpieniu do sporządzania ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej ww. miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko.

5. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania cytowanego planu wraz z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu w dniu 19 lipca 2010 r. Ponadto dnia 20 lipca 2010 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i w prasie lokalnej.

6. Do projektu planu złożono 12 wniosków.

7. Burmistrz Wyszkanie, zgodnie z art. 17 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z wnioskami wniesionymi do ww. miejscowego planu w dniu 28 września 2010 r. rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli: „Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

8. W dniu 28 września 2010 r. Burmistrz Wyszkanie wydał oświadczenie, że w związku z ukazaniem się ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko.

9. Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) Burmistrz Wyszkanie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszkanie o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

10. Burmistrz Wyszkowa zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz, zgodnie z art. 17 pkt 5, prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

11. W dniu 30 czerwca 2011 r. udostępniono projekt ww. planu miejscowego organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym, celem jego uzgodnienia - zgodnie z art. 17 pkt 7 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz celem uzyskania opinii - zgodnie z art. 17 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

12. W dniu 14 lipca 2011 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

13. Burmistrz Wyszkowa zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

14. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 ust. 1 i art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) w dniach od 21 grudnia 2011 r. do 23 stycznia 2012 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

15. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 stycznia 2012 r.

16. W ustawowym terminie, tj. do dnia 7 lutego 2012 r. wniesiono 10 uwag do projektu planu.

17. W dniu 27 lutego 2012 r. Burmistrz Wyszkowa podjął zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie uwag do ww. projektu planu oraz w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

18. Burmistrz Wyszkowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.

19. Na Sesji 26 kwietnia 2012 r. Nr XXII/12 Rada podjęła decyzję o uchwaleniu planu Uchwałą Nr XXII/180/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 26 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle "Zakręzie".

20. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Wyszkanie stwierdziła zgodność przyjętych w planie rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków uchwalonego Uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 r. oraz uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 r.

21. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle "Zakręzie" z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzyło podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Przewodniczący Rady

**Józef Biernacki**