

**UCHWAŁA NR XXXVII/368/13
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 25 lipca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla
kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami z 2012 r. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405), w związku z uchwałą Nr XIII/76/11 Rady Miejskiej w Wyszkwowie z dnia 21 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkwowie z dnia 29 listopada 2007 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkwowie z dnia 27 marca 2008 r., Rada Miejska w Wyszkwowie uchwała, co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkowa, według granic określonych w załączniku graficznym do uchwały Nr XIII/76/11 Rady Miejskiej w Wyszkwowie z dnia 21 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego - naniesionych na rysunku planu i wyznaczonych:

- 1) od północy: południową granicą działki nr 3520 (południową granicą ul. Prostej);
- 2) od zachodu: zachodnią granicą działki 3549/2 (zachodnią granicą ulicy Generała Józefa Sowińskiego);
- 3) od południa: północną granicą działki 3558/6, dalej linią przedłużającą zachodnią granicę działki 3556/11, południową granicą działki 3558/6, zachodnią i zachodnio-południową granicą działki 6165;
- 4) od wschodu: zachodnią granicą działki 3557/7 (zachodnią granicą ulicy 1 Maja).

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 14 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) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie będące ustaleniami planu - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m oraz okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon); w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu obiektów budowlanych przepisów odrębnych;
- 4) **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;
- 5) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi co najmniej 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 7) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nieażurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 12) **reklamie podświetlanej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki podświetleniu własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 13) **reklamie świetlnej** - należy przez to rozumieć reklamę, która jest czytelna w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 14) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **terenach przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak tereny dróg publicznych - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;

- 18) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 19) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 20) **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 lub drogi wewnętrznej albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 21) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, 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 lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 22) **zielonym dachu** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzonej jako stały trawnik lub kwietnik na podłożu zapewniającym jego naturalną vegetację.

Rozdział II.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MW/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczone symbolem **U/MW** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 5) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych;
- 6) oznaczone symbolem **UZ** - tereny przeznaczone dla usług zdrowia;
- 7) oznaczone symbolem **UO** - tereny przeznaczone dla usług oświaty;
- 8) oznaczone symbolem **UK** - tereny przeznaczone dla usług kultury;
- 9) oznaczone symbolem **E** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką;
- 10) tereny przestrzeni publicznej, które współtworzą tereny dróg publicznych:
 - a) oznaczone symbolem **KDZ** - tereny przeznaczone pod drogi zbiorcze,
 - b) oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe;
- 11) 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 nowych budynków oraz budynków rozbudowywanych do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia

w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu:

- a) które zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury oraz bez możliwości zmiany sposobu użytkowania,
 - b) które zostały przecięte linią zabudowy mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych; w przypadku budowy ogrodzeń od strony terenów przestrzeni publicznej obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej nie większej niż 1,8 m, w formie płotu stalowego, z dopuszczeniem podmurówki o wysokości nie przekraczającej 0,5 m, przy czym dla ogrodzeń boisk sportowych dopuszcza się większą wysokość;
 - 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) w granicach terenu U - dopuszcza się realizację reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej;
- 2) w granicach terenów MW/U, U/MW, MN/U, UZ, UO i UK - dopuszcza się wyłącznie stosowanie szyldów i szyldów reklamowych;
- 3) w granicach terenów nie wymienionych w pkt. 1 i 2 - dopuszcza się wyłącznie lokalizację tablic systemu informacji miejskiej oraz znaków drogowych;
- 4) zakazuje się stosowania reklam o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 3 m² 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 10 m od znaków drogowych,
 - b) co najmniej 3 m od krawędzi jezdni,
 - c) co najmniej 3 m od pnia drzewa;
- 7) dopuszcza się umieszczanie reklam na ścianie budynku, pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
- 8) dopuszcza się aby szyldy i szyldy reklamowe były umieszczane - z 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 m², 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 m² 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 0,5 m,
- 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) zakaz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów iglastych, których udział w powierzchni terenu zajętego przez nasadzenie stanowiłby więcej niż 20%;
- 2) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych, tereny i budynki winny być zaopatrywane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 23 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu;
- 5) obowiązek usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 6) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem 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 wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - lokalizowanych w obrębie terenów **MW/U**, **U/MW**, **MN/U** i **U** - zgodnie z ustaleniami § 13, § 14, § 15 i § 16 - usług nieuciążliwych;
- 8) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenu **UO** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) dla terenów **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów **MW/U**, **U/MW** i **MN/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami odrębnymi - obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków - tj. budynku przy ul. 1 Maja nr 5, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;

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

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

§ 8. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc parkingowych** zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom;
- 2) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla obiektów handlowych - 30 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla hurtowni - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla restauracji i kawiarni - 30 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla przychodni zdrowia: rejonowych oraz usług zdrowia - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej; pozostałych - 2 miejsc postojowych na gabinet;
- 7) dla klubów i domów kultury - 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 8) dla banków - 40 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej.

2. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 3, 4, 6, 7 i 8 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

3. Dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych.

§ 9. W obszarze objętym planem nie występują:

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

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

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny niezależnie od ustaleń zawartych w zapisach szczegółowych;

- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty 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 stopni do 90 stopni;
- 5) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

§ 11. 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 III.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 12. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW**, **2.MW**, **3.MW** i **4.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenów **MW** dopuszcza się budowę zespołów garaży wyłącznie, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. W granicach terenu **4.MW** obowiązuje zapewnienie możliwości dojazdu do działki nr 3560/1 usytuowanej w granicach terenu **1.MN/U**.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż pięć kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 20 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy elementów budynku takich jak: przedsionki, szyby windowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku;
- 2) obowiązek stosowania dachów płaskich, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; do wykończenia balkonów, tarasów i wejść do budynków dopuszcza się także stosowanie szkła, blach i elementów metalowych w kolorach naturalnych, a obróbki blacharskie, stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa, poręcze, barierki, kraty i inne elementy metalowe, mogą być malowane na kolor biały, szary, czarny, zielony, ciemno niebieski lub granatowy.

6. W obrębie terenów **MW** 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 **MW** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m²;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10.

§ 13. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW/U** i **2.MW/U** obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych, przy czym usługi te mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków.

2. W granicach terenów **MW/U** dopuszcza się budowę zespołów garaży, jako wbudowanych lub połączonych z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 15% lub zgodnie ze stanem istniejącym.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż pięć kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 20 m;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) w granicach terenu **1.MW/U** - budynków o wysokości innej niż pięć kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 20 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy elementów budynku takich jak: przedsionki, szyby windowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku,
 - b) w granicach terenu **2.MW/U** - budynków posiadających więcej niż pięć kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 20 m;
- 3) obowiązek stosowania:
 - a) na budynkach lokalizowanych w obrębie terenu **1.MW/U** - dachów płaskich, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych,
 - b) na budynkach lokalizowanych w obrębie terenu **2.MW/U** - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; do wykończenia balkonów, tarasów i wejść do budynków dopuszcza się także stosowanie szkła, blach i elementów metalowych w kolorach naturalnych, a obróbki blacharskie, stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa, poręcze, barierki, kraty i inne elementy metalowe mogą być malowane na kolor biały, szary, czarny, zielony, ciemno niebieski lub granatowy.

5. W obrębie terenów **MW/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 **MW/U** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m²;

2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10.

§ 14. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U/MW** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu **1.U/MW** dopuszcza się budowę zespołów garaży, jako wbudowanych lub połączonych z budynkiem usługowym, mieszkalno-usługowym albo mieszkalnym.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,5$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 15% lub zgodnie ze stanem istniejącym.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż pięć kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 20 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy elementów budynku takich jak: przedsionki, szyby windowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku;
- 2) obowiązek stosowania na budynkach dachów płaskich, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; dopuszcza się stosowanie okładzin szklanych, okładzin drewnopodobnych, betonu architektonicznego i okładzin z blach w kolorach naturalnych, a obróbki blacharskie, stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa, poręcze, barierki, kraty i inne elementy metalowe mogą być malowane na kolor biały, szary, czarny, zielony, ciemno niebieski lub granatowy.

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

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

- 1) obowiązek zachowania szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m²;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 10.

§ 15. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U** obowiązuje:

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

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

- 1) budynków gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego lub wolnostojących, o powierzchni użytkowej do 35m²;
- 2) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego lub wolnostojących.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości przekraczającej 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych o wysokości większej niż 6 m;
- 2) obowiązek stosowania:
- a) na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35 stopni i nie większym niż 45 stopni, w układzie kalenicowym,
 - b) na budynkach garażowych i gospodarczych dachów o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
 - c) 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;
- 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; do wykończenia balkonów, tarasów i wejść do budynków dopuszcza się także stosowanie szkła, blach i elementów metalowych w kolorach naturalnych, a obróbki blacharskie, stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa, poręcze, barierki, kraty i inne elementy metalowe mogą być malowane na kolor biały, szary, czarny, zielony, ciemno niebieski lub granatowy.
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu i szarości.

5. W obrębie terenu **1.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 terenu **1.MN/U** nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości, z wyjątkiem określonych w § 10.

§ 16. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,3$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20% lub zgodnie ze stanem istniejącym.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej 15 m;
- 2) obowiązek stosowania dachów płaskich;
- 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; dopuszcza się stosowanie okładzin szklanych, okładzin drewnopodobnych, betonu architektonicznego i okładzin z blach w kolorach naturalnych, a obróbki blacharskie, stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa, poręcze, barierki, kraty i inne elementy metalowe mogą być malowane na kolor biały, szary, czarny, zielony, ciemno niebieski lub granatowy.

4. W obrębie terenu **1.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.

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

§ 17. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.UZ** obowiązuje przeznaczenie dla usług zdrowia.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,3$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 15% lub zgodnie ze stanem istniejącym.

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

1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż pięć kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 20 m;

2) obowiązek stosowania dachów płaskich;

3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; dopuszcza się stosowanie okładzin szklanych, okładzin drewnopodobnych, betonu architektonicznego i okładzin z blach w kolorach naturalnych, a obróbki blacharskie, stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa, poręcze, barierki, kraty i inne elementy metalowe mogą być malowane na kolor biały, szary, czarny, zielony, ciemno niebieski lub granatowy.

4. W obrębie terenu **1.UZ** 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 terenu **1.UZ** nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości, z wyjątkiem określonych w § 10.

§ 18. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.UO** obowiązuje przeznaczenie dla usług oświaty.

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

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,25$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 30% lub zgodnie ze stanem istniejącym.

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

1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje oraz o wysokości przekraczającej 15 m;

2) obowiązek stosowania dachów płaskich;

3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; dopuszcza się stosowanie okładzin szklanych, okładzin drewnopodobnych, betonu architektonicznego i okładzin z blach w kolorach naturalnych, a obróbki blacharskie, stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa, poręcze, barierki, kraty i inne elementy metalowe mogą być malowane na kolor biały, szary, czarny, zielony, ciemno niebieski lub granatowy.

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

§ 19. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.UK** obowiązuje przeznaczenie dla usług kultury.

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

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 15% lub zgodnie ze stanem istniejącym.

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

1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje oraz o wysokości przekraczającej 15 m;

2) obowiązek stosowania dachów płaskich;

3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów innych, niż tynk w kolorze białym lub pastelowym; dopuszcza się stosowanie okładzin szklanych, okładzin drewnopodobnych, betonu architektonicznego i okładzin z blach w kolorach naturalnych, a obróbki blacharskie, stolarka i ślusarka

okienna i drzwiowa, poręcze, barierki, kraty i inne elementy metalowe mogą być malowane na kolor biały, szary, czarny, zielony, ciemno niebieski lub granatowy.

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

Rozdział IV.

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

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

- 1) ul. Generała Józefa Sowińskiego (droga klasy Z);
- 2) leżąca poza obszarem objętym planem - ul. Prosta (droga klasy Z).

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

- 1) ul. Generała Wincentego Kowalskiego (droga klasy D);
- 2) leżąca poza obszarem objętym planem - ul. 1 Maja (droga klasy L).

§ 21. Dla terenów dróg publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDZ - ul. Generała Józefa Sowińskiego** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - 32 m; z lokalnym przewężeniem do 27,5 m. W granicach terenu 1.KDZ dopuszcza się urządzenie dwukierunkowej, wydzielonej ścieżki rowerowej;
- 2) teren **1.KDD - ul. Generała Wincentego Kowalskiego** - 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 i stanem istniejącym - 25 m, z lokalnym poszerzeniem do 30 m. Dla ul. Generała Wincentego Kowalskiego ustala się zakaz budowy skrzyżowania z ul. Generała Józefa Sowińskiego.

§ 22. 1. Teren **1.KDW** przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi wewnętrznej z dopuszczeniem lokalizacji elementów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu drogi 1.KDW obowiązuje zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8,2 m do 18 m, z placem do zawracania 20 m x 20 m.

§ 23. 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. W uzasadnionych przypadkach, związanych z przebudową lub rozbudową istniejących sieci zlokalizowanych poza terenami dróg, dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego na terenach innych niż tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** :

- a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
- b) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych** :

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,

- b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnej nieruchomości,
 - d) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy** :
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) możliwość rozbudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) wymóg rezerwowania tras dla sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz niepublicznych zapewniających dostęp do dróg publicznych terenom z zabudową mieszkaniową,
 - d) wymóg zachowania - przy budowie gazociągów - przynajmniej 0,5 m odległości między gazociągiem a ogrodzeniami,
 - e) wymóg - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody. Gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
 - 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 miejską sieć ciepłowniczą lub 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 2”, za pomocą sieci kablowych 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) rozbudowa linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych,
 - d) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
 - e) 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,
 - f) 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 miejskiego 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) budowa stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.E, 2.E, 3.E, 4.E, 5.E** i **6.E** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką.

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

1) zakaz budowy obiektów kubaturowych nie związanych z elektroenergetyką, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, innych niezbędnych elementów uzbrojenia technicznego oraz dojazdów i dojazdów;

2) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy.

3. Dla terenów **E** nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ani zasad scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział V. Ustalenia końcowe

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

1) dla terenów: **3.MW, 1.U/MW** i **1.MW/U** - 30%;

2) dla pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 1 - 0%.

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

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

2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa obejmującej działkę nr 3555, zatwierdzonej uchwałą Nr VIII/16/2003 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 3 kwietnia 2003r.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

Przewodniczący Rady

Józef Biernacki

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013r., poz.594), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 1059) 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 zapewnić 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. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2010, Nr 113, poz. 759 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 Wyszku.

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 XXXVII/368/13 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 25 lipca 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego

1. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 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 21 lipca 2011 roku Uchwały Nr XIII/76/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego oraz uchwały Rady Miejskiej w Wyszkowie Nr XXXIII/318/13 z dnia 19 marca 2013 roku w sprawie uchylenia uchwały nr XXVIII/242/12 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 25 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego.
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 Wyszków uchwalonego uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 29 listopada 2007 r. oraz uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 marca 2008 r.
4. W dniach od 18 października do 1 grudnia 2011 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego wywieszono było obwieszczenie Burmistrza Wyszkowa 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 18 października 2011 r. Ponadto dnia 18 października 2011 r. ukazało się ogłoszenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej i w prasie lokalnej.
6. Do projektu planu złożono 7 wniosków.
7. W dniu 7 grudnia 2011 r. Burmistrz Wyszkowa 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.
8. 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 Wyszkowa wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wyszkowie o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
9. 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.

10. W dniu 13 czerwca 2012 r. udostępniono projekt ww. planu miejscowego organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym, celem jego uzgodnienia - zgodnie z art. 17 pkt 6 lit.b) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz celem uzyskania opinii - zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
11. W dniu 4 czerwca 2012 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.
12. 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.
13. Zgodnie z art. 17 pkt 9 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 1 sierpnia 2012 r. do 3 września 2012 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.
14. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 sierpnia 2012 r.
15. W ustawowym terminie, tj. do dnia 20 września 2012 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.
16. W dniu 27 września 2012 r. Burmistrz Wyszkowa wydał oświadczenie w sprawie braku uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
17. 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.
18. Na Sesji 25 października 2012 r. Nr XXVIII/12 Rada podjęła decyzję o uchwaleniu planu Uchwałą Nr XXVIII/242/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 października 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego.
19. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Wyszkanie stwierdziła, że przyjęte w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń 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.
20. Uchwałą Nr XXXIII/318/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 19 marca 2013 r. uchylono uchwałę nr XXVIII/242/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 października w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego.
21. Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i pkt. 11 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 24 kwietnia 2013 r. do 27 maja 2013 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.
22. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 maja 2013 r.
23. W ustawowym terminie, tj. do dnia 11 czerwca 2013 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.
24. W dniu 14.06.2013 r. Burmistrz Wyszkowa wydał oświadczenie w sprawie braku uwag do ww. projektu planu oraz wydał oświadczenie w sprawie braku wniosków i uwag w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
25. 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.
26. Na Sesji 25 lipca 2013 r. Nr XXXVII/13 Rada podjęła decyzję o uchwaleniu planu Uchwałą Nr

XXXVII/368/13 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 25 lipca 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego.

27. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Wyszowie stwierdziła, że przyjęte w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszów uchwalonego Uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 29 listopada 2007 r. oraz uchwałą Nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszowie z dnia 27 marca 2008 r.

28. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego 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