

**UCHWAŁA NR XXXIX/383/17
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE**

z dnia 18 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla
wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 27 października 2016 r. Rada Miejska w Wyszkowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków.

2. Uchwała dotyczy części obszaru miasta Wyszkowa, według granic określonych w załącznikach graficznych do uchwały Nr XV/154/15 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków, uchwały Nr XVIII/179/16 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 25 lutego 2016 r. zmieniającej uchwałę Nr XV/154/15 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków - naniesionych na rysunkach planu i wyznaczonych przez geodezyjne granice działek nr: 749, 750, 751/2, 752/2, 753/2, 754/2, 755/2, 756/2, 757/2, 758/2, 759/2, 760/2, 761/2, 762/2, 763/2, 764/2, 765/2, 766/2, 767/2, 768/2, 769/2, 770/2, 771/2, 772/2, 773/2, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 1401/2, 1401/1, 1402, 1403/2, 1403/1, 1404/6, 1404/5, 1404/4, 1404/3, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1987/5, 1987/6, 1993/3, 1993/4, 1988/1, 1987/4, 2218/6, 2218/7, 2227/11, 2227/12, 2601/18, 2601/19, 2601/20, 2601/21, 2601/22, 2601/32, 2601/42, 2601/43, 2601/44, 2601/45, 2601/50, 2601/51, 2601/52, 2601/53, 2601/54, 2601/55, 2601/56, 2601/57, 2620, 2622/1, 3023/4, 3024/4, 3025/1, 3554/13, 4430/1, 4430/4, 4578/2, 4877/3, 5605/3, 6035, 6036/1, 6162/11, 6162/13 oraz części działek nr: 774, 775, 802/2, 833/6.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,87 ha, złożony z czternastu części:

- 1) części 1 - obejmującej działki nr: 749, 750, 751/2, 752/2, 753/2, 754/2, 755/2, 756/2, 757/2, 758/2, 759/2, 760/2, 761/2, 762/2, 763/2, 764/2, 765/2, 766/2, 767/2, 768/2, 769/2, 770/2, 771/2, 772/2, 773/2, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 1401/2, 1401/1, 1402, 1403/2, 1403/1, 1404/6, 1404/5, 1404/4, 1404/3, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426 oraz części działek nr: 774, 775, 802/2, 833/6;
- 2) części 2A - obejmującej działki nr: 1987/5, 1987/6, 1993/3, 1993/4, 1988/1, 2218/6, 2218/7, 2227/11, 2227/12, 6035, 6036/1;
- 3) części 2B - obejmującej działki nr: 6162/11, 6162/13;
- 4) części 3 - obejmującej działkę nr 3554/13;
- 5) części 4A - obejmującej działki nr: 4430/1, 4430/4;
- 6) części 4B - obejmującej działkę nr 4877/3;
- 7) części 5 - obejmującej działkę nr 4578/2;
- 8) części 6A - obejmującej działkę nr 2620;
- 9) części 6B - obejmującej działkę nr 2622/1;

- 10) części 6C - obejmującej działki nr: 2601/32, 2601/42, 2601/43, 2601/44, 2601/45, 2601/50, 2601/51, 2601/52, 2601/53, 2601/54, 2601/55, 2601/56, 2601/57;
- 11) części 7 - obejmującej działki nr: 3023/4, 3024/4, 3025/1;
- 12) części 8A - obejmującej działki nr: 2601/21, 2601/22;
- 13) części 8B - obejmującej działki nr: 2601/18, 2601/19, 2601/20;
- 14) części 9 - obejmującej działkę nr 5605/3.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 i 3 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 wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzone jako stały trawnik, kwietnik, zielnik itp., na podłożu zapewniającym jego naturalną vegetację;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **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;
- 8) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 i 3 uchwały;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 14) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 15) **strefie ochronnej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia** - należy przez to rozumieć pas terenu, wyznaczony od osi gazociągu na obie strony po 15 m, który ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągu wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 16) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - dróg publicznych (oznaczone symbolami KDL i KDD) oraz zieleni urządzonej (oznaczone symbolem ZP) - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 17) **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;
- 18) **tymczasowych strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym ograniczenia te obowiązują wyłącznie do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe;
- 19) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszkanie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszkanie, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 20) **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, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

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 **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) oznaczony symbolem **MW(U)** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 4) oznaczony symbolem **MW/U** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 5) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej;
- 7) oznaczony symbolem **US** - teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 8) oznaczony symbolem **ZP** - teren przeznaczony dla zieleni urządzonej;

9) oznaczone symbolem **KS** - tereny przeznaczone pod parkingi lub garaże;

10) tereny komunikacyjne, które współtworzą:

a) tereny dróg publicznych:

- oznaczony symbolem **KDL** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - lokalną,

- oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe,

b) oznaczony symbolem **KDW** - teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną.

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

1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:

a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:

- 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,

- zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu budynków przepisów odrębnych oraz ustaleń planu;

2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego);

3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;

4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

1) obowiązek przestrzegania na terenie 3.MN, położonym w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych **Natura 2000** Dolina Dolnego Bugu - PLB 140001, wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;

2) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 221 - Dolina Kopalna Wyszków oraz GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych zbiorników w przepisach odrębnych;

3) nakaz ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;

- 5) zakaz wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie stabilności skarpy doliny Bugu;
- 6) nakaz zaopatrzenia w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 27 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu;
- 9) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 10) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 11) zakaz lokalizowania:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - inwestycji lokalizowanych - zgodnie z ustaleniami § 20 - w obrębie terenu 2.U/MN;
- 12) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MW i MW(U) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów U/MN i MW/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 13) w granicach stref lub tymczasowych stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 6. 1. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami odrębnymi - stanowiska archeologicznego, wpisanego do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków pod numerem 49-70/19, objętego - oznaczoną na rysunku planu - strefą ochrony konserwatorskiej.

2. W celu ochrony otoczenia zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, w terenach oznaczonych symbolami 3.MW i 4.MW, położonych w jego otoczeniu, zakazuje się:

- 1) nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
- 2) lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny o charakterze publicznym**:

- 1) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - oznaczone symbolami KDL i KDD;
- 2) teren przeznaczony dla zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP.

2. W ramach kształtowania terenów o charakterze publicznym - określonych w ust. 1 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - terenu drogi publicznej lub terenu zieleni urządzonej jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki, itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

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

§ 8. 1. W obszarze objętym planem terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) tereny przeznaczone pod drogi publiczne - oznaczone symbolami KDL i KDD;
- 2) teren przeznaczony dla zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP.

2. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1.

§ 9. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości zaokrąglonej w górę do pełnej liczby obliczonej na podstawie następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla hurtowni - 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla restauracji i kawiarni - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla obiektów sportowych - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej; pozostałych - 2 miejsc postojowych na 1 gabinet,
 - i) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - j) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze,
 - k) dla banków - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej;
- 3) dla funkcji niewymienionej w pkt 1, ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do funkcji zamierzenia budowlanego;
- 4) dopuszcza się dla istniejących obiektów zbilansowanie miejsc postojowych na terenach bezpośrednio sąsiadujących;
- 5) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc na 10 miejsc postojowych dla samochodów;
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach realizację miejsc postojowych naziemnych i podziemnych;
- 7) do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. c, d, e, h, k nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży;

- 8) w obrębie terenów dróg gminnych: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego;
- 9) w obrębie terenów 1.MW(U) i 2.MW dopuszcza się zbilansowanie 50% miejsc postojowych na terenie 1.ZP.

§ 10. W granicach - oznaczonych na rysunku planu - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zabudowy, który nie obejmuje możliwości budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej - z zachowaniem przepisów prawa wodnego.

§ 11. 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 predysponowane do występowania ruchów masowych, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

§ 12. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu obiekty budowlane zlokalizowane w - oznaczonych na rysunku planu - granicach skarpy doliny Bugu oraz jej strefy ochronnej, poza zasięgiem obszarów wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się ich remontowanie i przebudowywanie wyłącznie bez zwiększania powierzchni użytkowej i kubatury.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - b) minimalną szerokość frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 0 stopni do 90 stopni.

§ 14. W obszarze objętym planem ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) określa się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych: w celu wydzielenia dojazdów oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) 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.

§ 15. 1. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ust. 2.

2. W obszarze objętym planem terenami, dla których plan określa **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania** są tereny tymczasowych stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV).

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

- 1) obowiązek przebudowy na linie kablowe - oznaczonych na rysunku planu - odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) w terminie do pięciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu;

- 2) do czasu, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

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

2. W granicach terenów **MN** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo gospodarczo - garażowego albo garażu.

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

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:

- a) w obrębie terenów **1.MN** i **2.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$,
- c) w obrębie terenu **3.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,8$,
- d) w obrębie terenów **4.MN** i **5.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,05$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:

- a) w obrębie terenów **1.MN**, **2.MN** i **5.MN** - 20%,
- b) w obrębie terenów **3.MN** i **4.MN** - 30%.

4. Dla terenów **MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;

2) wysokość budynków:

- a) mieszkaniowych jednorodzinnych - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
- b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 6 m;

3) nakaz stosowania:

- a) w o obrębie terenów **1.MN** i **2.MN** - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni,
- b) w o obrębie terenu **4.MN** - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 45 stopni,
- b) w obrębie terenów **3.MN** i **5.MN** - dachów o kącie nachylenia dachów nie mniej niż 30 stopni i nie więcej niż 45 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;

4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;

5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze:

- a) o obrębie terenu **1.MN**, **2.MN**, **3.MN** i **4.MN** - czerwieni, brązie, czarnym lub graficie,

b) w obrębie terenu **5.MN** - czerwieni.

5. W granicach terenu **2.MN** dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.

6. Dla terenów **MN** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 18 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki:
 - w obrębie terenów 1.MN, 2.MN i 3MN - 500 m²,
 - w obrębie terenów 4.MN i 5.MN - 1 000 m².

7. Dla terenów **MN** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

8. Dla terenów **MN** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.MN - z terenów dróg 2.KDD i 3.KDD;
- 2) dla terenu 2.MN - z ulic Łabędziej i Na Skarpie;
- 3) dla terenu 3.MN - z ulicy Zakręcie;
- 4) dla terenu 4.MN - z ulicy 3 Maja oraz z terenu drogi 4.KDD;
- 5) dla terenu 5.MN - z ulicy 3 Maja, z terenu drogi 4.KDD oraz z terenu drogi 5.KDD i drogi na działce nr 2601/25.

§ 17.1. 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**:

- 1) dopuszcza się budowę zespołów garaży wyłącznie, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 2) dla terenu **1.MW** dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu usługowego w parterze budynku;
- 3) w granicach terenów **3.MW** i **4.MW** obowiązuje zakaz budowy budynków gospodarczych.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **1.MW** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,5$,
 - b) w obrębie terenu **2.MW** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=4,0$,
 - c) w obrębie terenu **3.MW** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,3$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,5$,
 - d) w obrębie terenu **4.MW** - 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%.

4. Dla terenów **MW** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków:

- a) w obrębie terenu **1.MW** - nie większa niż cztery - pięć kondygnacji nadziemnych oraz nie większa niż 20 m,
- b) w obrębie terenu **2.MW** - nie większa niż cztery - sześć kondygnacji nadziemnych oraz nie większa niż 22 m,
- c) w obrębie terenu **3.MW** - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
- d) w obrębie terenu **4.MW** - nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 9 m;

2) nakaz stosowania:

- a) w obrębie terenu **1.MW** - dachów płaskich, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych,
- b) w obrębie terenu **2.MW** - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 35 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych,
- c) w obrębie terenów **3.MW** i **4.MW** - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni;

3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);

4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu, brązu i szarości oraz w obszarze **2.MW** także czerni.

5. Dla terenów **MW** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;

2) obowiązek zachowania:

- a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
- b) minimalnej powierzchni działki - 1 500 m².

6. Dla terenów **MW** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;

2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 500 m².

7. Dla terenów **MW** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu **1.MW** - z ulicy Generała Wincentego Kowalskiego;

2) dla terenu **2.MW** - z terenów dróg **1.KDL** i **2.KDD**;

3) dla terenów **3.MW** i **4.MW** - z ulicy **3 Maja** i **Szlacheckiej**.

§ 18. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MW(U)** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych.

2. Dla terenu **1.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 - $i=4,0$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

3. Dla terenu **1.MW(U)** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż cztery - sześć kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 22 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) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 35 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu, brązu, czerni i szarości.

4. Dla terenu **1.MW(U)** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 500 m².

5. Dla terenu **1.MW(U)** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 500 m².

6. Dla terenu **1.MW(U)** ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg 1.KDD i 1.KDW.

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

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

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej - $i=4,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

3. Dla terenu **1.MW/U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż cztery kondygnacje oraz o wysokości przekraczającej 15 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) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 35 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu, brązu, czerni i szarości.

4. Dla terenu **1.MW/U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania:
 - a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
 - b) minimalnej powierzchni działki - 1 500 m².

5. Dla terenu **1.MW/U** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 500 m².

6. Dla terenu **1.MW/U** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Komisji Edukacji Narodowej.

§ 20. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U/MN** i **2.U/MN** obowiązuje:

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

2. W granicach terenu **2.U/MN** - z zastrzeżeniem ustaleń § 5 pkt 11 lit. b - dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowych związanymi z przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takimi jak: instalacje do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek i mebli.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **1.U/MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,2$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$
 - b) w obrębie terenu **2.U/MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,05$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

4. Dla terenów **U/MN** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu, brązu, czerni i szarości.

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

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;

2) obowiązek zachowania:

- a) minimalnej szerokości frontu działki - 13 m,
- b) minimalnej powierzchni działki - 1 500 m².

6. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

7. Dla terenów **U/MN** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.U/MN - z ulicy Pułtuskiej;
- 2) dla terenu 2.U/MN - z ulicy I Armii Wojska Polskiego.

§ 21. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U**, **2.U** i **3.U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy usługowej.

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

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:

- a) w obrębie terenu **1.U** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$,
- b) w obrębie terenu **2.U** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,5$,
- c) w obrębie terenu **3.U** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,05$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

3. Dla terenów **U** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;

2) nakaz stosowania

- a) w obrębie terenu **1.U** - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 35 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych,
- b) w obrębie terenów **2.U** i **3.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;

3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;

4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu, brązu, czerni i szarości;

4. Dla terenów **U** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;

2) obowiązek zachowania:

- a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,
- b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

5. Dla terenów **U** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

6. Dla terenów **U** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.U - z terenu drogi 2.KDD;
- 2) dla terenu 2.U - z ulicy Generała Władysława Sikorskiego;
- 3) dla terenu 3.U - z ulicy Szpitalnej oraz z drogi zlokalizowanej na działkach nr 2626/1, 2627 i 2628/1.

§ 22. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.US** obowiązuje przeznaczenie dla usług sportu, rekreacji i turystyki.

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

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości nie większej niż 5 m, oraz ciągów pieszych i dróg rowerowych;
- 4) obowiązek ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;
- 5) zakaz usuwania drzew i krzewów, 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 infrastruktury technicznej określonej w planie,
 - c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 6) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu dotyczących budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej określonej w planie;
- 7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu **1.US** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki 2 000 m².

4. Dla terenu **1.US** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 2 000 m².

5. Dla terenu **1.US** ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 4.KDD oraz z drogi zlokalizowanej na działce nr 2601/25.

§ 23. 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.ZP** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu **1.ZP** dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych urządzonych płytami ażurowymi.

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

- 1) obowiązek zapewnienia co najmniej 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się uwzględnienie w powierzchni biologicznie czynnej miejsc parkingowych urządzonych płytami ażurowymi;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) nakaz wprowadzenia zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, przy czym podłoże stanowisk postojowych powinno być wykonane z ażurowych elementów, umożliwiających rozwijanie zieleni trawiastej;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu **1.ZP** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki - 5 000 m².

5. Dla terenu **1.ZP** ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 5 000 m².

6. Dla terenu **1.ZP** ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 1.KDL.

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

2. W granicach terenu **1.KS** dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenu **2.KS** dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych oraz infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie terenu **1.KS** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,05$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,6$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

5. Dla terenu **1.KS** - z zastrzeżeniem przestrzegania zapisów § 4 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków - nie większa niż jedna kondygnacja nadziemne oraz nie większa niż 5 m;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;

6. W granicach terenu **1.KS** 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 **KS** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki:
 - a) dla terenu 1.KS - 1 000 m²,

b) dla terenu 2.KS - 200 m².

8. Dla terenów **KS** ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.KS - z ulic Stefana Okrzei i Szkolnej;
- 2) dla terenu 2.KS - z ulicy Strażackiej.

Rozdział 4.

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

§ 25. 1. Tereny dróg publicznych przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych oraz do lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej i zieleni - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają:

- 1) dla części 1 - droga wojewódzka nr 618 (ul. Pułtuska);
- 2) dla części 2A - aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Centralna;
- 3) dla części 2B - ul. Stefana Okrzei;
- 4) dla części 3 - ul. Generała Józefa Sowińskiego;
- 5) dla części 4A - ul. Na Skarpie;
- 6) dla części 4B - droga krajowa nr 62 (ul. Tadeusza Kościuszki);
- 7) dla części 5 - ul. Zakręzie;
- 8) dla części 6A - ul. Szpitalna;
- 9) dla części 6B - ul. Komisji Edukacji Narodowej;
- 10) dla części 6C - ul. 3 Maja;
- 11) dla części 7 - ul. I Armii Wojska Polskiego;
- 12) dla części 8A i 8B - ul. 3 Maja;
- 13) dla części 9 - droga wojewódzka nr 618 (ul. Pułtuska) i ul. Generała Władysława Sikorskiego.

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) teren **3.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, przy czym plan nie wyznacza wschodniej granicy pasa drogowego;
- 5) teren **4.KDD** - przedłużenie ulicy Szpitalnej - 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;
- 6) teren **5.KDD** - przeznaczony jest do poszerzenia ulicy bez nazwy, sąsiadującej z założeniem pałacowo - parkowym i stanowić będzie fragment drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej.

§ 26. 1. Teren **1.KDW** przeznaczony jest pod funkcję drogi wewnętrznej, z dopuszczeniem lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Dla terenu drogi wewnętrznej 1.KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych i drogi wewnętrznej, przy czym dopuszcza się:

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

3. W obszarze objętym planem ustala się:

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

- a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody SUW „Wyszków”,
- b) minimalne parametry sieci wodociągowej - DN 100,
- c) obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do Centralnej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Wyszkowie,
- b) minimalne parametry sieci kanalizacji sanitarnej - DN 100,
- c) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
- d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- e) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym z terenów niewyposażonych w tę kanalizację dopuszcza się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do rowów odwadniających na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- f) minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej - DN 100;

3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) minimalne parametry sieci gazowniczej - DN 32,
- c) nakaz uwzględniania w granicach strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia wszelkich nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających dla tej strefy z przepisów odrębnych,
- d) obowiązek - podczas prowadzenia prac polegających na przebudowie lub remoncie dróg - zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody, przy czym gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
 - b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32,
 - c) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 10;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,4 kV,
 - c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się - z zastrzeżeniem lit. d - możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) obowiązek przebudowy na linie kablowe - oznaczonych na rysunku planu - odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV), z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 2 i 3, przy czym trzy napowietrzne linie elektroenergetyczne biegnące równolegle do ul. Pułtuskiej należy przełożyć w pas techniczny zlokalizowany w granicach terenu 2.U pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic Pułtuskiej i Sikorskiego, a liniami zabudowy ustalonymi dla tego terenu,
 - e) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;
- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
 - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów: 1.MW(U), 1.MW/U, 1.U/MN, 2.U/MN, 1.U, 2.U i 3.U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 - 0%.

§ 29. 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 Wyszkowie z dnia 20 kwietnia 2000 r.;
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru „Na Skarpie” zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/423/10 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 września 2010 r.;
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkowie zatwierdzonego uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 31 marca 2011 r.;
- 4) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 21 lipca 2011 r.;

- 5) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręzie” zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/180/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 26 kwietnia 2012 r.;
- 6) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. Pułtuskiej, ul. Włociańskiej i ul. Żytniej zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/273/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 grudnia 2012 r.;
- 7) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/368/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2013 r.;
- 8) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części obszaru ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/369/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2013 r.;
- 9) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/471/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2014 r.;
- 10) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie - etap I zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/118/15 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 października 2015 r.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXXIX/383/17

Rady Miejskiej w Wyszkowie

z dnia 18 maja 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA
DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI WYSZKÓW.**

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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej 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.	05.04.2017	Zanonimizowano	Składają uwagę w której wnoszą o: 1. Zmianę w § 19 ust.2 pkt 2 powierzchni biologicznie czynnej na minimum 10%.	Działka nr 2622/1	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 1MW/U- Teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.		+		+	Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów

			2. Wprowadzenie w § 19 ust.3 pkt 1 zapisu: "zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż cztery do sześciu kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 22m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy elementów budynku takich jak: przedsionki, szyby windowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku".			+	+	gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, teren biologicznie czynny dla tego terenu został ustalony na min. 20%.
			3. Wprowadzenie w § 17 ust.2 pkt 1 zapisu: "dopuszcza się budowę zespołów garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego oraz wolnostojących".			+	+	Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność kształtowania ładu przestrzennego, uszanowania kontekstu i nawiązania wysokością do istniejącej zabudowy sąsiedniej.
			4. Zmianę w § 17 ust.2 pkt 2 na dopuszczenie wydzielania lokali usługowych w parterze budynku.			+	+	Ad 3. Uwaga nieuwzględniona – dotyczy nieruchomości stanowiącej własność innych osób.
								Ad 4. Uwaga nieuwzględniona – dotyczy nieruchomości stanowiącej własność innych osób.

			5. Dopuszczenie w § 9 pkt 8 lokalizowania ogólnodostępnych zatok parkingowych również w drogach gminnych klasy zbiorczej KDZ. 6. Zmianę w § 21 ust. 2 pkt 1 lit a maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie terenu 1.U na i=4,0.				+		+	Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona - w obszarze objętym planem nie znajdują się drogi gminne klasy zbiorczej. Ad 6. Uwaga nieuwzględniona – dotyczy nieruchomości stanowiącej własność innych osób.
2	20.04 .2017		Składa uwagę, w której: 1. Nie wyraża zgody, aby działka nr 753/3 została przeznaczona pod zielen miejską, a pod budownictwo usługowe. 2. Nie wyraża zgody, aby działki nr 753/5 i 1409/1 zostały przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Wnosi, że	Działki nr: 753/3, 753/4, 753/5, 833/8, 1409/1, 1409/2	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 2.MW - Teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 1.ZP - Teren przeznaczony dla zieleni urządzonej, 1.KDL - Teren przeznaczony pod drogę publiczną - lokalną, 2.KDD - Teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową.		+		+	Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, wnioskowaną działkę przeznaczono pod tereny zieleni urządzonej. Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność kształtowania ładu przestrzennego,

			aby było to budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. 3. Wnosi, aby działka nr 833/8 pozostała nadal drogą.							uszanowania kontekstu i nawiązania do projektowanej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona – dotyczy nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wyszków.
3	12.04 .2017		Składają uwagę w której wnoszą o: Zmianę przeznaczenia wnioskowanych działek z tereny przeznaczonego dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) na teren przeznaczony dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (U/MW); przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Działki nr: 1987/5, 1993/3, 2218/6, 2227/11, 1987/6, 1993/4, 2218/7, 2227/12, 1988/1	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 1.U/MN - Teren przeznaczony dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.			+	+	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność kształtowania ładu przestrzennego, uszanowania kontekstu i nawiązania do istniejącej sąsiedniej zabudowy - usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
4	11.04 .2017		Składają uwagę w której wnoszą o zmianę przeznaczenia działek nr: 2601/43, 2601/44, 2601/53, 2601/55, 2604/45, 2601/56, 2601/51, 2601/52 położonych w Wyszkwie pod zabudowę	Działki nr: 2601/43, 2601/44, 2601/53, 2601/55, 2604/45, 2601/56,	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 4.MN, 5.MN - Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej			+	+	Uwaga nieuwzględniona ze względu na położenie wnioskowanych działek w granicach otoczenia zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, a także częściowo

			wielorodzinną.	2601/51, 2601/52	jednorodzinnej, 1.US - Teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki, 4.KDD - Teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową.					<p>w zasięgu obszaru predysponowanego do wystąpienia ruchów masowych. W związku z tym we wnioskowanym terenie pożądane jest ograniczenie intensywności zabudowy poprzez przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem nr DO.5150.1.35.2016 z 24 kwietnia 2017 r., negatywnie zaopiniował możliwość zmiany sposobu zagospodarowania terenu działek nr 2601/43, 2601/44, 2601/53, 2601/55, 2601/45, 2601/56, 2601/51, 2601/52, 2601/54 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.</p>
--	--	--	----------------	---------------------	--	--	--	--	--	--

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXXIX/383/17

Rady Miejskiej w Wyszkowie

z dnia 18 maja 2017 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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. z 2017 r., poz. 220 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 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328) 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 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 2164 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.

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska