

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE
z dnia 27 marca 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), zgodnie uchwałą nr XXXIII/316/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 19 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wyszaków przyjętego Uchwałą Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku i uchwałą nr XXI/149/2008 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2008 roku, zmieniającą uchwałę Nr XVII/103/2007 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszaków, Rada Miejska w Wyszkanie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego, zwany dalej planem.

§2.

1. Granica planu określona została na rysunku planu i przebiega: od zachodu zachodnią granicą działki 2577/5, zachodnią granicą działki 2577/6, północno-zachodnią granicą działki 1927/2, zachodnią granicą działki 2408/4, zachodnią granicą działki 2410, zachodnią granicą działki 2384/2, zachodnią granicą działki 2377/1, linią przedłużającą zachodnią granicę działki 2377/1 do zachodniej granicy działki 2217/5, zachodnią i południowo-zachodnią granicą działki 2217/5, południowo-zachodnią granicą działki 2217/2, południowo-zachodnią granicą działki 2217/5, południowo-zachodnią granicą działki 2875/3, południowo-zachodnią granicą działki 2875/4, południowo-zachodnią granicą działki 2875/1, południowo-zachodnią granicą działki 1967/5, południowo-zachodnią granicą działki 1967/6, zachodnią granicą działki 1956/2, południowo-zachodnią granicą działki 1954/4, linią przedłużającą południowo-zachodnią granicę działki 1954/4, do północno-wschodniej granicy działki 1400/12, od północnego wschodu północno-wschodnią granicą działki 1400/12, linią przedłużającą północno-wschodnią

granicę działki 1400/12, do północnej granicy działki 3000/35, północną i wschodnią granicą działki 3000/35, północno-wschodnią granicą działki 4648/2, od wschodu linią przedłużającą północno-wschodnią granicę działki 4648/2, do zachodniej granicy działki 4715/1, zachodnią granicą działki 4715/1, zachodnią granicą działki 4715/2, od południa północną granicą działki 5822/20, północno-wschodnią i północno-zachodnią granicą działki 5819/2, linią przedłużającą północno-zachodnią granicę działki 5819/2, do południowej granicy działki 6162/13, południową granicą działki 6162/13, południowo-zachodnią granicą działki 6280, północną, zachodnią i północną granicą działki 4696/3, wschodnią granicą działki 3000/36, linią przedłużającą wschodnią granicę działki 3000/36 do zachodniej granicy działki 2383/6, od wschodu zachodnią granicą działki 2383/6, zachodnią granicą działki 2383/3, linią przedłużającą zachodnią granicę działki 2383/3 do zachodniej granicy działki 2413/11, zachodnią granicą działki 2413/11, wschodnią granicą działki 2414/4, od południa północną granicą działki 2604, granicami geodezyjnymi działek: 2601/14, 2601/13, 2421/5, 2421/6, 2421/7, 2421/8, 2421/4, 2421/9, 2422, 2423/3, 2423/4, 2423/5, 2423/6, 2423/7, 2423/8.

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

§3.

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

- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - 6) ciągi zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym,
 - 7) ścieżki rowerowe,
 - 8) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
 - 9) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MW1, MW2, MW3, MW4, MWU1, MWU2, UMW1, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, UO1, KK1, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4.**
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:
 - 1) numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego,
 - 2) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - 3) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem rejestru,
 - 4) granica terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu – linia kolejowa nr 29 Tłuszcz – Ostrołęka.

§5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **gromadzeniu odpadów** – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 3) **miejscach postojowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linie nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),

- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji budynku, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy:
- a) budynków gospodarczych i garaży realizowanych w odległości większej niż 20 m od tej linii w głąb terenu na którym jest wyznaczona ta linia,
 - b) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 1,3m oraz okapów, podokienników, ryzalitów, które mogą przekraczać linię zabudowy o maksymalnie 0,8m, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - c) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- 6) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam,
- 7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów min. 40% powierzchni przesłta ogrodzenia,
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej,
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich naziemnych kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie budynku, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej,
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej,
- 14) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub nie ażurowych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej,
- 15) **reklamie podświetlanej** – należy przez to rozumieć reklamę czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła,
- 16) **reklamie świetlnej** – należy przez to rozumieć reklamę czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła,
- 17) **składowaniu odpadów** – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów niezwiązanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 18) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w

- przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 19) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności,
- 20) **teren** – należy przez to rozumieć obszar dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 21) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 22) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
- 23) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła (obsługa ludności obejmująca drobną wytwórczość, naprawy i konserwację), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką, za wyjątkiem usług związanych z łącznością publiczną,
 - b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
- 24) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych, emisją hałasu spowodowaną wzmożonym ruchem pojazdów, w tym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach prawa ochrony środowiska.

Rozdział 2.

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

§6.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 11**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 4**,

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **MW** o numerach **od 1 do 4**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **MWU1, MWU2**,
- 5) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **UMW1**,
- 6) tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolami **U** o numerach **od 1 do 8**,
- 7) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO1**,
- 8) teren obsługi linii kolejowej oznaczony symbolem **KK1**,
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**,
- 10) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 4**,
- 11) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 5**,
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW** o numerach **od 1 do 4**.

§7.

1. Wyznacza się tereny do rozmieszczania inwestycji celu publicznego: teren usług publicznych oznaczony symbolem **UO1** jako tereny pod budowę publicznych szkół, teren obsługi linii kolejowej oznaczony symbolem **KK1**, oraz tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenów: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 4**, **KDD** o numerach **od 1 do 5**.
2. Dopuszcza się na terenie planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§8.

Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy mogą być realizowane w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 3m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
- 2) reklamy na budynkach lub ogrodzeniach powinny być lokalizowane w minimalnych odległościach od innych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej, tj.:
 - a) co najmniej 20m od innych wolnostojących nośników reklamy,
 - b) co najmniej 10m od znaków drogowych,
 - c) co najmniej 3m od krawędzi jezdni,
 - d) co najmniej 3m od pnia drzewa,
- 3) obowiązuje zakaz sytuowania reklam:
 - a) na terenach **MN** o numerach **od 1 do 11**, **MW** o numerach **od 1 do 4** w formie wolnostojących nośników reklamowych,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MWU2, U8, MW3**, od strony drogi krajowej nr 62 sąsiadującej bezpośrednio z obszarem planu, w formie wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczanych na obiektach budowlanych,
 - c) na ażurowych ogrodzeniach terenów,
 - d) na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
 - e) na latarniach ulicznych,
 - f) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,

- g) na balustradach balkonów i tarasów,
 - h) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
- 4) reklamy mogą być lokalizowane na małych obiektach handlowych takich jak kioski z następującymi warunkami:
- a) na jednym obiekcie handlowym mogą być umieszczone maksymalnie dwa pola reklamowe o łącznej powierzchni nie większej niż 3m^2 i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku,
 - b) reklama nie może wystawać poza obrys ściany kiosku,
 - c) reklama nie może być umieszczona na attyce kiosku lub jego dachu,
 - d) szyldy mogą być lokalizowane wyłącznie na ścianach lub attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm,
- 5) szyldy i tabliczki informacyjne umieszczane przy wejściach do budynków mogą mieć powierzchnię nie większą niż 1m^2 , a ich zewnętrzne krawędzie powinny być oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 50cm,
- 6) umieszczanie reklamy na ścianie budynku jest możliwe pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku,
- 7) odległość pomiędzy reklamami powinna wynosić co najmniej 20m,
- 8) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz aby pozostawała w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,
- 9) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru,
- 10) wielkość szyldów semaforowych, umieszczanych pod kątem do ściany budynku, nie może przekraczać wielkości $1,5\text{m}^2$ a zakończenia tych szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany więcej niż 80cm,
- 11) reklamy lokalizowane na terenach nie mogą mieć więcej niż dopuszczalna wysokość zabudowy,
- 12) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5m wysokości.

Rozdział 3.

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

§9.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczonego numerem ewidencyjnym AZP 49-70/1, w której obowiązuje realizacja robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wskazuje się budynki, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi planu.
3. Wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków - „zespół pałacowo-parkowy z parkiem i otoczeniem w promieniu 200m nr rej. A-378, w obrębie którego obowiązuje realizacja robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

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

§10.

1. Ustala się na rysunku planu lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym ustala się:
 - 1) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu, po ocenie stanu drzewostanu, wycinki jednostek chorych lub samosiejek i uzupełnieniu ich poprzez wprowadzenie nasadzeń podnoszących walory użytkowe i przestrzenne skupisk zieleni,
 - 2) nakaz zagospodarowania terenu przy ciągach zieleni w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
 - 3) nakaz uwzględnienia ciągów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych.

§11.

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

§12.

1. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez inwestora winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
 - 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
 - 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
3. W zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) tereny oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 11** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) tereny oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 4**, **MW** o numerach **od 1 do 4**, **MWU1**, **MWU2**, **UMW1** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - 3) teren oznaczony symbolem **UO1** jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§13.

W celu kształtowania terenów o cechach przestrzeni publicznych ustala się na terenach:
KDZ od 1 do 3, KDL od 1 do 4, KDD o numerach od 1 do 5:

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji

§14.

1. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ o numerach od 1 do 3, KDL o numerach od 1 do 4, KDD o numerach od 1 do 5**,
2. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL2, KDL4 i KDD5**.

§15.

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

§16.

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

§17.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, o ile przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej, w ilości zaokrąglonej w górę do pełnej liczby obliczonej na podstawie następujących wskaźników:
 - a) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) min. 3 miejsca postojowe na 5 łóżek w przypadku hoteli i pensjonatów,
 - d) min. 2,5 miejsca postojowego na 100m² powierzchni sprzedaży w przypadku usług handlu,
 - e) min. 3 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcji w obiektach gastronomii,
 - f) min. 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy biurowej, administracji, kancelarii, banków, usług pocztowych oraz usług zdrowia,
 - g) min. 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauczania w przypadku szkół podstawowych i gimnazjów,
 - h) min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział w przypadku przedszkoli i świetlic,
- 2) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej,
- 3) dla funkcji niewymienionych powyżej, 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/10 miejsc postojowych dla samochodów,
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach realizację miejsc postojowych naziemnych i podziemnych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§18.

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

§19.

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

§20.

W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 2) wszystkie budynki usługowe i mieszkalne oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, jednak nakazuje się ich likwidację po wybudowaniu sieci,
- 4) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

§22.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

§23.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

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

§24.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane

§25.

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

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 11**.

§26.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 11** ustala się:

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

§27.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 11** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) nasadzeń pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§28.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 11** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 600m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 15m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§29.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 11** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,

- 3) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny i nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu **§5** pkt. 13),
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) na terenie **MN10**, **MN11** dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką 6162/11 i 6162/13 na terenie **MW1**, lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- 6) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 50m²,
- 7) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 8) na terenie **MN9** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9** ust.2,
- 9) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 10) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 11) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 12) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.13),
- 13) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§30.

Na terenach oznaczonych symbolami **MN** o numerach **od 1 do 11** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%, lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§17**,
- 7) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami MNU o numerach od 1 do 4

§31.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 4** ustala się:

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

§32.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 4** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400m²,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) nasadzeń pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

§33.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 4** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 800m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 15m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§34.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 4** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) usługi mogą być realizowane jako wolnostojące towarzyszące zabudowie jednorodzinnej,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

- 5) na terenie **MNU2** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.1,
- 6) na terenie **MNU3** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.2,
- 7) dopuszcza się jednokondygnacyjne budynki garażowe i gospodarcze o powierzchni zabudowy do 50m²,
- 8) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- 9) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 10) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 11) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowania pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 12) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.13),
- 13) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§35.

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 4** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 2,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%, lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17,
- 7) dachy spadziste o pochyleniu od 25° do 40°, dla usług wolnostojących dopuszcza się dachy płaskie,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami MW o numerach od 1 do 4

§36.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe z wyłączeniem terenu **MW1**.

§37.

Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 4** obowiązuje zakaz:

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

§38.

Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 4** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1500m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§39.

Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 4** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) na terenie **MW1** dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej wyłącznie na działkach 6162/11 i 6162/13,
- 4) na terenach **MW3** i **MW4** dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach wbudowanych w budynek mieszkalny,
- 5) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

- 6) na terenie **MW1** dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej bezpośrednio przy granicy działki 6162/11 i 6162/13 z terenem **MN10, MN11, U6**, lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- 7) na terenie **MW4** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z §9 ust.3,
- 8) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 9) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 10) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 11) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.12),
- 12) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§40.

Na terenach oznaczonych symbolami **MW** o numerach **od 1 do 4** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach **MW1, MW3, MW4**: 4,5,
 - b) na terenie **MW2**: 2,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,4
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach **MW1, MW3, MW4** – 20%, lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) na terenie **MW2** – 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu **MW3** do 26m,
 - b) dla terenu **MW1** do 21m,
 - c) dla terenu **MW2, MW4** do 13m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla terenu **MW1, MW3** do 6,
 - b) dla terenu **MW2, MW4** do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17,
- 7) dachy:
 - a) spadziste o pochyleniu od 15° do 35° dla terenu **MW3**,
 - b) płaskie lub spadziste o pochyleniu od 20° do 40° dla terenów **MW1, MW2, MW4**,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 4.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolami MWU1 i MWU2

§41.

Dla terenów oznaczonych symbolami **MWU1**, **MWU2** ustala się:

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

§42.

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU1**, **MWU2** obowiązuje zakaz:

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

§43.

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU1**, **MWU2** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1500m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§44.

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU1**, **MWU2** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wolnostojących,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 5) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji,

- b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 7) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.8),
- 8) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§45.

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU1**, **MWU2** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenie **MWU1**: 4,5
 - b) na terenie **MWU2**: 2,5
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,2
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenie **MWU1** – 10%, lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - b) na terenie **MWU2** – 30%, lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - do 18m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - do 4,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z **§17**,
- 7) dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu od 20° do 40°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 5.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem UMW1

§46.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UMW1** ustala się:

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

§47.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** obowiązuje zakaz:

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

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

§48.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1000m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§49.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej do 50% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu **§5** pkt. 13),
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 6) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 8) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.9),

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

§50.

Na terenie oznaczonym symbolem **UMW1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 3,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,4
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, lub zgodnie ze stanem istniejącym,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - do 18m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 4,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17,
- 7) dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu od 25° do 40°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 6.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami U o numerach od 1 do 8

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

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

§51.

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

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) nasadzeń pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
- 5) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów.

§52.

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

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 1500m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,

- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§53.

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

- 1) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 2) funkcja mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek usługowy i nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu **§5** pkt. 13),
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) na terenie **U6** dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenem **MW1**, lub w odległości 1,5m od tej granicy,
- 5) na terenie **U4** nakazuje się uwzględnienie przepisów zgodnie z **§9** ust.2,
- 6) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 7) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 8) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 9) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.10),
- 10) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§54.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U8** – 3,0,
 - b) na terenach **U7** – 4,0,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U8** – 30%, lub zgodnie ze stanem istniejącym,

- b) na terenie **U7** – 0%,
- 4) maksymalna wysokość budynków – 12m,
- 5) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17, z zastrzeżeniem pkt. 6,
- 6) na terenie **U7** w celu zbilansowania potrzeb parkingowych dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na bezpośrednio sąsiadującym terenie **MW1**,
- 7) dachy płaskie lub o pochyleniu od 20° do 40°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oświaty oznaczonego symbolem UO1

§55.

Dla terenu oznaczonego symbolem **UO1** ustala się:

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

§56.

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) nasadzeń pod liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§57.

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w wyniku scalenia i podziału lub nowego wydzielenia nie może powstać działka mniejsza niż 3000m²,
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20m,
- 4) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek oraz inny kąt położenia granic działek i inną szerokość frontu działek niż określone w pkt 1), 2) i 3) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu.

§58.

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, elementów małej architektury,
- 3) funkcja mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek usługowy i nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku w rozumieniu §5 pkt. 13),
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko –podobnymi,
- 6) nakazuje się stonowaną kolorystykę dachów spadzistych,
- 7) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie pastelowych kolorów elewacji,
 - b) zakazuje się realizacji elewacji w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym,
 - c) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady,
 - d) zakazuje się stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia,
- 9) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się w liniach rozgraniczających tereny oraz jako ażurowe, z zastrzeżeniem pkt.10),
- 10) dopuszcza się realizację ogrodzeń w innym miejscu niż linia rozgraniczająca tereny w przypadku istniejących przeszkód takich jak: infrastruktura techniczna, drzewa itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.

§59.

Na terenie oznaczonym symbolem **UO1** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy 1,5,
- 2) minimalna intensywność zabudowy 0,2
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 12m,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
- 6) ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z §17,
- 7) dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu od 20° do 40°,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 8.

Przeznaczanie i zagospodarowanie terenu obsługi linii kolejowej oznaczonego symbolem KK1

§60.

Dla terenu oznaczonego symbolem **KK1** ustala się przeznaczenie podstawowe – obsługa linii kolejowej.

§61.

Na terenie oznaczonym symbolem **KK1** obowiązuje zakaz:

- 1) wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenu zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

§62.

Na terenie oznaczonym symbolem **KK1** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zapewnienie dostępu terenu do drogi publicznej,
- 2) dopuszcza się realizację wszelkich obiektów związanych z przeznaczeniem terenu,
- 3) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej, której przebieg może zostać dopasowany do projektowanego zagospodarowania pod warunkiem zachowania ciągłości założenia,
- 4) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem.

Rozdział 9.

Przeznaczanie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KDZ o numerach od 1 do 3, KDL o numerach od 1 do 4, KDD o numerach od 1 do 5

§63.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 4**, **KDD** o numerach **od 1 do 5** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 4**, **KDD** o numerach **od 1 do 5** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§64.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami: **KDZ1** i **KDZ2**, o kategorii drogi wojewódzkiej,
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ3**, o kategorii drogi gminnej,

- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 4**, o kategorii drogi gminnej,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach **od 1 do 5**, o kategorii drogi gminnej.

§65.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ** o numerach **od 1 do 3**, **KDL** o numerach **od 1 do 4**, **KDD** o numerach **od 1 do 5** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej.

§66.

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

- 1) nakazuje się szerokość terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) droga powinna być wyposażona w chodniki,
- 4) realizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury,
- 6) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ścieżki rowerowej,
- 7) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym,
- 8) przebieg ścieżki rowerowej oraz ciągów zieleni wskazany na rysunku planu może zostać dopasowany do projektowanego zagospodarowania pod warunkiem zachowania ciągłości założenia.

§67.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDL** o numerach **od 1 do 4** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6,5 m, dopuszczając mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone,
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury,
- 5) w rejonie ustalonym na rysunku planu nakazuje się realizację ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym.

§68.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD** o numerach **od 1 do 5** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

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

Rozdział 10.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW o numerach od 1 do 4, dróg wewnętrznych wydzielanych na terenach funkcjonalnych, oraz ścieżek rowerowych

§69.

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

§70.

Dla terenów oznaczonych symbolami **KDW od 1 do 4** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

§71.

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

§72.

Dla ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z ustalonym na rysunku planu rejonem przebiegu oraz innych ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych obowiązują następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m - dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m - dla ścieżek dwukierunkowych,

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

DZIAŁ III. USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§73.

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

- 1) 25% dla terenów: **MWU2, MW2, MW3, MW4, U8,**
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§74.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§75.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa uchwalonego 20 kwietnia 2000r. uchwałą nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 58 z dnia 02.06.2000r. poz. 598,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa uchwalonego dnia 21 lipca 2011 uchwałą nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 179 z dnia 30.09.2011r. poz. 5537,
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie uchwalonego dnia 31 marca 2011 uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 90 z dnia 30.05.2011r. poz. 2894.

§76.

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

Przewodnicząca Rady

Elżbieta Piórkowska