

Wyszki, dnia 16.07.2012 roku

SRG-N.6727.609.2012

## Wypis

**z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkiowa uchwalonego uchwałą nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkiowie z dnia 21 lipca 2011r. opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz.Nr 179 z dnia 30.09.2011, poz. 5537.**

- dla działki nr 4871/4 w Wyszkiowie położonej na terenie zieleni urządzonej ozn. symbolem 51ZP.

*Działka nr 4871/4 w Wyszkiowie znajduje się w granicy Projektowanego „Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego” oraz w granicy parku wpisanego do rejestru zabytków.*

*Na działce nr 4871/4 w Wyszkiowie znajduje się budynek wpisany do ewidencji konserwatorskiej – Baszta Parkowa.*

**Wydano dla: Gmina Wyszki, Aleja Róż 2, 07-200 Wyszki.**

### Rozdział I Zakres obowiązywania planu

#### § 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/194/2008 Rady Miejskiej w Wyszkiowie z dnia 25 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkiowa, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszki przyjątej uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkiowie Nr XVII/103/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Wyszkiowie nr XXI/149/2008 z dnia 27 marca 2008 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkiowa.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej, tereny usług publicznych, usług oświaty, usług kultu religijnego, usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej i wód otwartych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

3. Obszar planu obejmuje tereny położone w gminie Wyszki o powierzchni ok. 69,7 ha.

4. Granice tego obszaru zaznaczono na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1.

5. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszki, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

#### § 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy:
  - a) usytuowanie na działce,
  - b) gabaryty,
  - c) kształt dachu;

Jeżeli w ustaleniach jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bliskim sąsiedztwie projektowanej (we wnętrzu urbanistycznym np. przy tej samej ulicy, placu, skrzyżowaniu ulic);

- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji ścian budynków. Linia 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). Dopuszcza się wysunięcie kondygnacji powyżej parteru budynku przed wyznaczoną w planie linię zabudowy (w postaci nadwieszenia);
- 3) **obowiązujące linie zabudowy** - linie, na której należy lokalizować lico (elewację frontową) budynku. Linia 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 1,3 m 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); Dopuszcza się wysunięcie kondygnacji powyżej parteru budynku przed wyznaczoną w planie linię zabudowy (w postaci nadwieszenia);
- 4) **działka budowlana** - działka budowlana w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, w tym, zabudowana, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikających z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 5) **obiekt o cechach zabytku** – budynek lub budowla, mający w całości lub w części znaczenie dla dziedzictwa lub rozwoju kulturalnego ze względu na swą wartość historyczną, architektoniczną, naukową, artystyczną lub tradycję miejscową;
- 6) **kiosk** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub usługowej, wysokości nieprzekraczającej jednej kondygnacji naziemnej o wysokości do 3m i powierzchni użytkowej do 30m<sup>2</sup>;
- 7) **nieruchomość** - należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 8) **nośnik reklamowy** - 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;
- 9) **reklama** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub niezaufowanych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 10) **reklama podświetlana** – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w § 6 ust 2 pkt 1, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła;
- 11) **reklama świetlna** – należy przez to rozumieć reklamę, o jakiej mowa w §6 ust 2 pkt 1, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;
- 12) **szyld** – 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;
- 13) **szyld reklamowy** – 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;
- 14) **obszar planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1;
- 15) **teren biologicznie czynny** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację; w kartach terenów ustala się **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** zgodnie z definicją zawartą w pkt 20,
- 16) **uchwała** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 17) **usługi nieuciążliwe** - 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,
- b) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
- 18) **usługi uciążliwe** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodząca 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;
- 19) **ustawienie budynków w stosunku do ulicy** – usytuowanie budynku na działce od strony ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej określone przez położenie głównej kalenicy budynku w stosunku do ulicy np. prostopadłe lub równoległe; jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla budynków na działkach narożnych położenie kalenicy głównej należy dostosować do jednej z ulic, przy których zlokalizowana jest działka; dopuszcza się inne usytuowanie budynku, jeżeli wynika to z potrzeby dostosowania do istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 20) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział procentowy sumy terenów biologicznie czynnych względem powierzchni działki budowlanej lub do sumy powierzchni działek budowlanych objętych zamierzeniem budowlanym; w przypadku działki zabudowanej, na której wskazany udział procentowy jest mniejszy, stosuje się wskaźnik według stanu istniejącego lub dopuszcza się zastąpienie powierzchnią aktywną przyrodniczo;
- 21) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowanej względem powierzchni działki budowlanej lub względem sumy powierzchni działek budowlanych objętych zamierzeniem budowlanym;
- 22) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków.
- 23) **wysokość budynku** lub jego części – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, którą liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- 24) **stawka procentowa** – stawka służąca ustaleniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 25) **przeznaczenie podstawowe** - podstawowe przeznaczenie terenu lub podstawowe przeznaczenie obiektu; należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 26) **przeznaczenie uzupełniające** - uzupełniające przeznaczenie terenu lub uzupełniające przeznaczenie obiektu; należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenu stanowią inaczej;
- 27) **zabudowa o harmonijnym charakterze** – należy przez to rozumieć zabudowę o podobnych walorach architektonicznych w zakresie: proporcji, skali obiektu, rodzaju dachu, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego i elewacji;
- 28) **ogrodzenie ażurowe** – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów min. 40% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 29) **powierzchni terenu zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zwarty teren zagospodarowania różnymi formami zieleni, którym może towarzyszyć plac zabaw dla dzieci i miejsce rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych;
- 30) **powierzchnia aktywna przyrodniczo** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.

### §3.

1. Na rysunku planu zawarto następujące ustalenia:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,

- 4) oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe, zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia podstawowego według klasyfikacji strefowej,
  - 5) granice stref i oznaczenia obiektów objętych ochroną oraz tereny i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - 4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

## § 4.

1. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów elementarnych, na które podzielony został obszar planu.
2. Przez teren elementarny rozumie się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, przeznaczony pod określoną grupę funkcji według klasyfikacji, o której mowa w § 5 pkt 1 do 14.
3. Symbole terenów elementarnych składają się z:
  - 1) kolejnego numeru terenu,
  - 2) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według oznaczeń funkcji, o których mowa w ust. 5 pkt od 1 do 14.
4. Dla każdego terenu elementarnego obowiązuje suma ustaleń ogólnych zawartych w paragrafach od §5 do §14, szczegółowych zawartych w odpowiedniej karcie terenu znajdującej się w §15 oraz końcowych znajdujących się w §17, §18 i §19 niniejszej uchwały. W § 16 znajduje się zestawienie stawek procentowych.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla terenów

### § 5.

Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

- 10) **tereny zieleni urządzonej** – tereny przestrzeni publicznej, np.: parki, zieleńce, ogrody, w których co najmniej 60% powierzchni stanowi powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszcza się: obiekty budowlane obsługujące użytkowników, np.: gastronomia, szalety, obiekty obsługujące użytkowników, nie wymagające pozwolenia na budowę; dopuszcza się urządzenie dojść i dojazdów. Tereny oznaczono symbolem **ZP**;
- 14) **tereny komunikacji** z dopuszczeniem lokalizacji jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych; w terenach komunikacji dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu m.in.: kioski uliczne, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe. Tereny oznaczono symbolami:
  - a) **KDG** - publiczne ulice główne,
  - b) **KDZ** - publiczne ulice zbiorcze,
  - c) **KDL** - publiczne ulice lokalne,
  - d) **KDD** - publiczne ulice dojazdowe,
  - e) **KDW** - drogi wewnętrzne,
  - f) **KDX** - ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze,
  - g) **KXX** - place piesze.

### § 6.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) kształtowaniu zabudowy przez:
  - a) kształtowanie pierzei ulic - wyznaczenie nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy,
  - b) ujednoczenie wysokości zabudowy,
  - c) określenie zasad kształtowania i kolorystyki dachów przez ograniczenie kąta nachylenia połaci dachowej płaskich do 15°, dachów spadzistych od 25° do 40° oraz ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości oraz czarnego,
  - d) określenie zasad stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków przez:
    - nakaz stosowania pastelowych kolorów tynku;
    - zakaz stosowania tynków w kolorach intensywnej i jaskrawych: brązowego, czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego i purpurowego oraz w kolorze czarnym;
    - nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady;
    - zakaz stosowania materiałów refleksyjnych, dających dokładne, lustrzane odbicie otoczenia;
  - e) zakaz realizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej w formie wolnostojących budynków o konstrukcji nietrwałej,
  - f) zasada o której mowa w ust. b) nie dotyczy kominów, masztów, anten będących integralnymi elementami wyposażenia technicznego budynków, służących ich poprawnemu funkcjonowaniu,
- 2) określeniu zasad stosowania ogrodzeń:
  - a) od strony dróg - w liniach rozgraniczających tych dróg, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew itp. i w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
  - b) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu, z cokołem do wysokości 40 cm, powyżej cokołu ażurowe w minimum 30%,
  - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń ostro zakończonych,
- 3) określeniu zasad rozmieszczania nośników reklamowych, zgodnie z ust 2, pkt 7,
- 4) ustaleniu zakazu realizacji obiektów tymczasowych,
- 5) ustaleniu zakazu realizacji obiektów służących hodowli i chowu ptactwa domowego typu :kury, gęsi, kaczki, gołębie, indyki oraz zwierząt futerkowych typu: króliki, nutrie,
- 6) dopuszczeniu sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

## 2. Ustala się zasady rozmieszczania reklam polegające na:

- 1) dopuszczeniu realizacji reklam w formie tablicy reklamowej, szyldu, szyldu reklamowego, reklamy świetlnej lub podświetlanej o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 3m<sup>2</sup> włącznie; przy czym powierzchnia reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne;
- 2) sytuowaniu reklam na budynkach lub ogrodzeniach 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) zakazie sytuowania reklam:
  - a) na terenach MN w formie wolnostojących nośników reklamowych;
  - b) na ażurowych ogrodzeniach terenów;
  - c) na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki;
  - d) na latarniach ulicznych;
  - e) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej;
  - f) na balustradach balkonów i tarasów;
  - g) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 4) dopuszczeniu reklam i szyldów na małych obiektach handlowych (kioskach) z następującymi warunkami:
  - a) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o łącznej powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup> i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
  - b) nie dopuszcza się reklam wystających poza obrys ściany;
  - c) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu;
  - d) szyldy dopuszcza się wyłącznie na ścianach i attykach, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 50cm;

- e) nie dopuszcza się umieszczania szyldów na dachach;
  - 5) dopuszczeniu rozmieszczania szyldów i tabliczek informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,0m<sup>2</sup>, które mogą być umieszczane przy wejściach do budynków tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 0,5m;
  - 6) umieszczeniu reklamy na ścianie budynku jest możliwe pod warunkiem dostosowania jej formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
  - 7) takim rozmieszczeniu, aby:
    - a) odległość pomiędzy reklamami wynosiła co najmniej 20m w każdą stronę;
    - b) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków była indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz aby pozostawała w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku;
    - c) szyldy były umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru;
- wielkość szyldów semaforowych, umieszczanych pod kątem do ściany budynku, nie przekraczała wielkości 1,5m<sup>2</sup> a zakończenia tych szyldów nie wystawały poza płaszczyznę ściany więcej niż 80cm;

## § 7.

### 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych, rynek ratusza i Park Miejski,
- 2) na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, o której mowa ust. 1, obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;
  - b) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z §8;
  - c) system zapisów wg §6 ust.2 dotyczących rozmieszczenia nośników reklam i szyldów.

### 2. Ustala się granice obszaru służącego lokalizacji imprez masowych, oznaczone na planie (tereny 37UP, 46US, 51ZP), dla których ustala się :

- 1) nakaz realizacji utwardzonych podjazdów dla służb ratowniczych,
- 2) nakaz używania materiałów o wysokiej odporności na zniszczenia.

## § 8.

### Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni miejskich, ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) 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,
- 2) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

## §9.

### Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny elementarne niezależnie od ustaleń zawartych w kartach terenów;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 3) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi zapewniającej dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:

- a) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,
  - b) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6 m i długości nie większej niż 50m,
  - c) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia ulicy wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach minimalnie 12,5x12,5m,
  - d) jeżeli ze względu na istniejącą zabudowę i stan własności niemożliwe jest utworzenie nowej ulicy wewnętrznej spełniającej wymagania, o których mowa w ppkt c), dopuszcza się wydzielenie – celem zapewnienia dojazdu do działek – drogi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8 m,
  - e) dopuszcza się realizację ulicy wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, po warunkiem, że nie przekracza ona długości 100m oraz zapewnione zostaną warunki do zawracania, zgodne z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla dróg i ochrony przeciwpożarowej;
  - f) włączenie nowej ulicy wewnętrznej do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia drugiej ulicy od strony przeciwnej albo w odległości min. 35 m od takiego włączenia;
- 4) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w kartach terenów dotyczą nowych wydzielen;
  - 5) podziały terenów rolnych i leśnych zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
  - 6) istniejące działki, które nie spełniają wymagań zawartych w kartach terenu uznaje się za zgodne z planem.

## § 10.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków (kościół parafialny pw. Św. Idziego wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50m – dec. o wpisie Nr Kl.IV.R.641/62 z dnia 05.04.1962r., obecny numer rejestru **A-421**) oznaczonego na rysunku planu obowiązuje uzgodnienie z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych obiektów oraz rozbudowy, przebudowy, remontów i rozbiórki obiektów istniejących, uzupełnień zabudowy, małych form architektonicznych, rewaloryzacji zieleni historycznych, elementów reklamy wizualnej;
- 2) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków o cechach zabytków: ochrona brył budynków, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi);
- 3) procesy budowlane związane z budynkami wpisanymi do rejestru zabytków oraz z budynkami o cechach zabytku oznaczonymi na rysunku planu należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) dla wskazanych na rysunku planu obiektów małej architektury (obelisk, kapliczki i krzyże przydrożne) ustala się ochronę obiektów i obowiązek zachowania z dopuszczeniem przeniesienia w przypadku kolizji z realizacją modernizacji układu drogowego;
- 5) wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do wartościowej zabudowy historycznej w zakresie usytuowania, skali, bryły, podziałów architektonicznych, kompozycji;
- 6) w planie wskazano strefę stanowisk archeologicznych. Obowiązuje:
  - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków; obowiązuje opiniowanie zamierzonych robót ziemnych przez właściwego konserwatora zabytków oraz przeprowadzenie przed ich rozpoczęciem badań archeologicznych, których zakres zostanie określony zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, na zasadach określonych przepisami dot. ochrony zabytków.

## § 11.

### Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona istniejącego drzewostanu oraz zieleni, o ile nie koliduje z istniejącymi lub projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- 2) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed splywem wód opadowych,
- 3) zakaz odprowadzania na zbocza skarp wód opadowych i roztopowych.

## § 12.

**Tereny lub obiekty znajdujące się w obszarze planu, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
- 2) część obszaru planu znajduje się w granicach obszarów NATURA 2000: obszaru specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnego Bugu" (PLB140001) oraz obszaru specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Nadbużańska" (PLH140011) - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 3) w planie wskazano pomniki przyrody - stosuje się przepisy o ochronie przyrody;
- 4) w planie zróżnicowano tereny i przyporządkowano do odpowiednich grup, dla których przepisy o ochronie środowiska określają dopuszczalne poziomy hałasów;
- 5) w planie wskazano obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie 1% - stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 6) w granicach planu wskazano obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz granicę strefy stanowisk archeologicznych; procesy budowlane związane z tymi obiektami należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) w planie wskazano granice terenów zamkniętych (tereny kolejowe), stosuje się przepisy prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz przepisy wykonawcze.

### **Rozdział 3 Zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 13.**

**1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) publiczne ulice: ulica główna 01KDG, ulice zbiorcze 02KDZ, 03KDZ, 04KDZ, 05KDZ, 06KDZ ulice lokalne 07KDL-13KDL stanowią główne elementy układu komunikacyjnego obszaru objętego planem,
- 2) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniają ulice: ulica główna 01KDG oraz ulice 02KDZ-06KDZ,
- 3) ustala się następujące oznaczenia i klasy dla poszczególnych terenów komunikacji wydzielonymi liniami rozgraniczenia na rysunku planu:

symbol na rysunku planu	klasa ulicy	nazwa ulicy (informacja)	Szerokość w liniach rozgraniczenia
01KDG	główna	ul. Kościuszki	min. 12m
05KDZ	zbiorcza	ul.3 Maja	min. 20m

- 4) ustala się powiązania ulic poprzez skrzyżowanie jednopoziomowe zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dopuszcza się obsługę transportem zbiorowym autobusowym w liniach rozgraniczających ulic.

**2. Warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:**

- 1) obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji w postaci zamierzenia budowlanego na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

Lp.	31) Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	min 2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min 1
3.	Hotele, pensjonaty	5 łóżek	min 3
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	min 1,3
5.	Sklepy	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min 2,5
6.	Restauracje, kawiarnie, bary	10 miejsc konsumpcji	min 3
7.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 3

8.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 3
9.	Kościóły, kaplice	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 1,2
10.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 0,8
11.	Stadiony	100 miejsc siedzących	min 16
12.	Szkoły podstawowe, gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	min 1,5
13.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min 3
14.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 3

- 2) obliczoną za pomocą wskaźników ilość miejsc parkingowych, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- 3) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia budowlanego,
- 4) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia budowlanego.
- 5) ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych, rozbudowywanych lub zmieniających funkcję na terenie objętym zamierzeniem budowlanym,
- 6) dopuszcza się dla istniejących obiektów zbilansowanie potrzeb parkingowych na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie,
- 7) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/10 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 8) dopuszcza się realizowanie zatok parkingowych w ulicach o szerokości min 15,0m w liniach rozgraniczających ulic.
- 9) dopuszcza się realizację parkingów naziemnych i podziemnych we wszystkich terenach.

#### Rozdział 4 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

##### § 14.

1. Przy projektowaniu zagospodarowania terenu należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej poprzez konsultowanie przygotowywanych rozwiązań z zarządcami sieci i urzędzeń. W przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz warunków określonych przez operatora.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) głównych elementów układu:

- a) woda - ustala się, że zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z ogólnie miejskiej sieci wodociągowej za pośrednictwem rozdzielczej sieci miejskiej i osiedlowej zasilanej z istniejących przewodów,
  - b) elektryczność - ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV za pośrednictwem kablowej i liniowej sieci zasilająco-rozdziałowej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV,
  - c) ogrzewanie – z sieci miejskiej lub z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła,
  - d) wody opadowe i roztopowe - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych; retencja w miarę możliwości w obrębie własnej działki,
  - e) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu,
  - f) ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych (w tym powiązań z układem zewnętrznym), np.: wodociągów, sieci elektrycznych niskich, średnich i wysokich napięć, gazowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych i innych; na obszarze objętym planem w zależności od potrzeb na etapie projektów realizacyjnych należy projektować studnie awaryjne;
  - 3) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną;

- a) woda - z sieci wodociągowej,
- b) elektryczność - z sieci elektrycznej,
- c) gaz - z sieci gazowej,
- d) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła (gaz ziemny, olej niskosiarkowy lub inne paliwa ekologicznie czyste),
- e) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) wody opadowe - do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się do gruntu; z powierzchni parkingowych należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia oczyszczające, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- g) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów komunalnych oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania), gospodarka pozostałymi odpadami zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz ochrony środowiska.

### Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów, zawierających ustalenia obowiązujące dla następujących terenów elementarnych:

#### 51. Karta terenu 51 ZP

Symbol terenu: <b>51 ZP</b>		
1 )	przeznaczenie terenu:	<b>przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;</b>
2 )	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz urządzenie dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych i małej architektury, b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 70 %, c) na działce 4871/3 dopuszcza się obiekty do obsługi kawiarniano-gastronomicznej do obsługi przebywających w Parku – 1 kondygnacja maksymalnie 6 m; d) teren leży w granicach obszaru służącego lokalizacji imprez masowych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2;
3 )	zasady scalania i podziału nieruchomości:	zakaz podziałów;
4 )	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	ochrona zachowawcza pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu;
5 )	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	ochrona wartości zabytkowych parku;
6 )	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego, b) na terenie znajdują się dwa pomniki przyrody – stosuje się przepisy o ochronie przyrody, c) teren parku pozostaje w rejestrze zabytków (A-516, dec. nr 187 z dnia 27.01.1984r) - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, d) dla budynku w ewidencji konserwatorskiej (baszta parkowa) oznaczonego na rysunku planu: ochrona brył budynków, kształtu dachu, rozplanowania, proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego (np.: gzymsów, cokołów, sztukaterii, portali, stolarki okien i drzwi); e) procesy budowlane związane z budynkiem w ewidencji konserwatorskiej oznaczonym na rysunku planu należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony zabytków, f) teren leży w granicach obszaru służącego lokalizacji imprez masowych, obowiązują przepisy odrębne;
7 )	zasady obsługi w zakresie komunikacji:	dojazd od ulic: głównej 01KDG lub zbiorczej 05KDZ od ciągu pieszo-jezdnego 41KDX;
8 )	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2;

## 64. Karta terenu 01 KDG

Symbol terenu: 01 KDG		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>przeznaczenie podstawowe: ulica klasy głównej;</b> a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, ścieżka rowerowa dwukierunkowa przynajmniej jednostronnie o szer. min. 2,5 m, chodniki przynajmniej jednostronnie o szer. min. 2m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 40 m, c) dopuszcza się urządzenie bezkolizyjnych przejść pieszych (w formie tunelu podziemnego lub kładki);
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 2 m <sup>2</sup> ;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	teren znajduje się w strefie ochrony widokowej obiektów zabytkowych;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	na terenie znajduje się obiekt małej architektury (krzyże metalowy) pozostający w ewidencji konserwatora zabytków: ustala się ochronę i obowiązek zachowania z dopuszczeniem przeniesienia w przypadku kolizji z realizacją ustaleń planu;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	cały obszar planu leży w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 221 „Dolina kopalna Wyszków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;
7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 14,

## 68. Karta terenu 05 KDZ

Symbol terenu: 05 KDZ		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>przeznaczenie podstawowe: ulica klasy zbiorczej;</b> a) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, ścieżka rowerowa dwukierunkowa przynajmniej jednostronnie o szer. min. 2,5 m, chodniki przynajmniej jednostronnie o szer. min. 2m, b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: ok. 20m;
2)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących, których powierzchnia jest większa od 2 m <sup>2</sup> ;
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	nie występują obiekty chronione;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty chronione;
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	w liniach rozgraniczających ulicy znajduje się obiekt małej architektury (obelisk) pozostający w rejestrze zabytków (dec. nr 102B z dnia 29.09.1971r) - procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
7)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:	obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 14,

Sprawę prowadzi:

Marzena Pikora – Wydział Strategii i Rozwoju Gminy

Pokój nr 131, nr tel. (029) 743 77 60

PODINSPEKTOR W ODRZĄDZALE  
STRATEGII I ROZWOJU GMINY

mgr Marzena Pikora

WYDZIAŁ STRATEGII I ROZWOJU GMINY  
M. P. Marzena Pikora  
Zwolniony wyłączonej z opłaty skarbowej na podstawie  
Art. 4 ust. 3 ..... poz. .... kolumna 4 pkt. ....  
2 / załącznika część .....  
ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej

