



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 lipca 2017 r.

Poz. 6047

UCHWAŁA NR XXXIX/383/17 RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE

z dnia 18 maja 2017 r.

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

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

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

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

- 1) części 1 - obejmującej działki nr: 749, 750, 751/2, 752/2, 753/2, 754/2, 755/2, 756/2, 757/2, 758/2, 759/2, 760/2, 761/2, 762/2, 763/2, 764/2, 765/2, 766/2, 767/2, 768/2, 769/2, 770/2, 771/2, 772/2, 773/2, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 1401/2, 1401/1, 1402, 1403/2, 1403/1, 1404/6, 1404/5, 1404/4, 1404/3, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426 oraz części działek nr: 774, 775, 802/2, 833/6;

- 2) części 2A - obejmującej działki nr: 1987/5, 1987/6, 1993/3, 1993/4, 1988/1, 2218/6, 2218/7, 2227/11, 2227/12, 6035, 6036/1;
- 3) części 2B - obejmującej działki nr: 6162/11, 6162/13;
- 4) części 3 - obejmującej działkę nr 3554/13;
- 5) części 4A - obejmującej działki nr: 4430/1, 4430/4;
- 6) części 4B - obejmującej działkę nr 4877/3;
- 7) części 5 - obejmującej działkę nr 4578/2;
- 8) części 6A - obejmującej działkę nr 2620;
- 9) części 6B - obejmującej działkę nr 2622/1;
- 10) części 6C - obejmującej działki nr: 2601/32, 2601/42, 2601/43, 2601/44, 2601/45, 2601/50, 2601/51, 2601/52, 2601/53, 2601/54, 2601/55, 2601/56, 2601/57;
- 11) części 7 - obejmującej działki nr: 3023/4, 3024/4, 3025/1;
- 12) części 8A - obejmującej działki nr: 2601/21, 2601/22;
- 13) części 8B - obejmującej działki nr: 2601/18, 2601/19, 2601/20;
- 14) części 9 - obejmującej działkę nr 5605/3.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 i 3 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 2) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12 stopni;
- 3) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć taras lub stropodach urządzone jako stały trawnik, kwietnik, zielnik itp., na podłożu zapewniającym jego naturalną vegetację;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 8) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 i 3 uchwały;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszków;

- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 13) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 15) **strefie ochronnej gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia** - należy przez to rozumieć pas terenu, wyznaczony od osi gazociągu na obie strony po 15 m, który ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągu wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 16) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, obejmujące tereny ogólnodostępne - dróg publicznych (oznaczone symbolami KDL i KDD) oraz zieleni urządzonej (oznaczone symbolem ZP) - posiadające szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 17) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 18) **tymczasowych strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV)** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 12 m (po 6 m na obie strony od osi linii 15 kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym ograniczenia te obowiązują wyłącznie do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe;
- 19) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wyszku dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszku dla wybranych terenów położonych w miejscowości Wyszki, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 20) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) oznaczony symbolem **MW(U)** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 4) oznaczony symbolem **MW/U** - teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 5) oznaczone symbolem **U/MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej;
- 7) oznaczony symbolem **US** - teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 8) oznaczony symbolem **ZP** - teren przeznaczony dla zieleni urządzonej;
- 9) oznaczone symbolem **KS** - tereny przeznaczone pod parkingi lub garaże;
- 10) tereny komunikacyjne, które współtworzą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - oznaczony symbolem **KDL** - teren przeznaczony pod drogę publiczną - lokalną,
 - oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe,
 - b) oznaczony symbolem **KDW** - teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną.

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

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
 - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:
 - zlokalizowane są pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy - mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury oraz bez możliwości zmiany sposobu użytkowania,
 - zostały przecięte linią zabudowy - mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
 - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu budynków przepisów odrębnych oraz ustaleń planu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego, przy czym zakaz ten nie dotyczy znaków firmowych umieszczanych na elewacjach budynków;
- 4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków glazurowanych okładzin ceramicznych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) obowiązek przestrzegania na terenie 3.MN, położonym w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych **Natura 2000** Dolina Dolnego Bugu - PLB 140001, wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek przestrzegania na całym obszarze objętym planem, położonym w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 221 - Dolina Kopalna Wyszaków oraz GZWP nr 215A - Subniecka Warszawska, wszelkich zakazów, nakazów i zaleceń określonych dla tych zbiorników w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz wąwozów i lokalnych dolin;
- 5) zakaz wykonywania jakichkolwiek robót budowlanych mogących niekorzystnie wpłynąć na zachowanie stabilności skarpy doliny Bugu;
- 6) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z miejskiej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków - z zastrzeżeniem ustaleń § 27 ust. 3 pkt. 2 lit. c - do gruntu;
- 9) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z planem gospodarki odpadami - w ramach miejskiego, zorganizowanego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 10) zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 11) zakaz lokalizowania:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej określonych w planie,
 - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą - lokalizowanej zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenów,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - inwestycji lokalizowanych - zgodnie z ustaleniami § 20 - w obrębie terenu 2.U/MN;
- 12) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
 - a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MW i MW(U) - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów U/MN i MW/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 13) w granicach stref lub tymczasowych stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. Ustala się następujące **warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych**:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości zaokrąglonej w górę do pełnej liczby obliczonej na podstawie następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsc postojowych na 1 dom,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla obiektów administracji - 25 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla hurtowni - 5 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) dla restauracji i kawiarni - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla obiektów sportowych - 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - h) dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej; pozostałych - 2 miejsc postojowych na 1 gabinet,
 - i) dla klubów i domów kultury - 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - j) dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze,

- k) dla banków - 20 miejsc postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej;
- 3) dla funkcji niewymienionej w pkt 1, ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do funkcji zamierzenia budowlanego;
- 4) dopuszcza się dla istniejących obiektów zbilansowanie miejsc postojowych na terenach bezpośrednio sąsiadujących;
- 5) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc na 10 miejsc postojowych dla samochodów;
- 6) dopuszcza się na wszystkich terenach realizację miejsc postojowych naziemnych i podziemnych;
- 7) do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. c, d, e, h, k nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży;
- 8) w obrębie terenów dróg gminnych: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego;
- 9) w obrębie terenów 1.MW(U) i 2.MW dopuszcza się zbilansowanie 50% miejsc postojowych na terenie 1.ZP.

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

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wskazane we właściwych rejestrach, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska, jako zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. W obszarze objętym planem znajdują się - oznaczone na rysunku planu - tereny predysponowane do występowania ruchów masowych, w obrębie których posadowienie obiektów budowlanych zgodnych z ustaleniami planu następuje w oparciu o przepisy odrębne.

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

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

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

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

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

3) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

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

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

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

- 1) obowiązek przebudowy na linie kablowe - oznaczonych na rysunku planu - odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) w terminie do pięciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu;
- 2) do czasu, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

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

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

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenów **1.MN i 2.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$,
 - c) w obrębie terenu **3.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,01$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,8$,
 - d) w obrębie terenów **4.MN i 5.MN** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,05$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=0,5$
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż:
 - a) w obrębie terenów **1.MN, 2.MN i 5.MN** - 20%,
 - b) w obrębie terenów **3.MN i 4.MN** - 30%.

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

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych jednorodzinnych - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m,
 - b) gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży - nie większa niż jedna kondygnacja oraz nie większa niż 6 m;
- 3) nakaz stosowania:

- a) w o obrębie terenów **1.MN** i **2.MN** - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni,
 - b) w o obrębie terenu **4.MN** - dachów o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 45 stopni,
 - b) w obrębie terenów **3.MN** i **5.MN** - dachów o kącie nachylenia dachów nie mniej niż 30 stopni i nie więcej niż 45 stopni, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy), z dopuszczeniem stosowania elementów ze szkła, metalu, drewna lub materiałów drewnopodobnych;
- 5) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze:
- a) o obrębie terenu **1.MN**, **2.MN**, **3.MN** i **4.MN** - czerwieni, brązie, czarnym lub graficie,
 - b) w obrębie terenu **5.MN** - czerwieni.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. W granicach terenów **MW**:

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

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

1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:

- a) w obrębie terenu **1.MW** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,5$,
- b) w obrębie terenu **2.MW** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=4,0$,
- c) w obrębie terenu **3.MW** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,3$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,5$,
- d) w obrębie terenu **4.MW** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,3$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=1,0$;

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

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

1) wysokość budynków:

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

2) nakaz stosowania:

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

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

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

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

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;

2) obowiązek zachowania:

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

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

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;

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

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

- 1) dla terenu 1.MW - z ulicy Generała Wincentego Kowalskiego;
- 2) dla terenu 2.MW - z terenów dróg 1.KDL i 2.KDD;
- 3) dla terenów 3.MW i 4.MW - z ulicy 3 Maja i Szlacheckiej.

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż cztery - sześć kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 22 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy elementów budynku takich jak: przedsionki, szyby windowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku;
- 2) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 35 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu, brązu, czerni i szarości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż cztery kondygnacje oraz o wysokości przekraczającej 15 m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy elementów budynku takich jak: przedsionki, szyby windowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku;
- 2) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 35 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorach: bieli, żółci, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw (tj. zgodnie z systemem NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, grafitu, brązu, czerni i szarości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich

lub dachów zielonych, przy czym budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzje o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, posiadające dachy o innym kącie nachylenia połaci mogą - w ramach przebudowy i rozbudowy - mieć zachowany istniejący spadek dachu;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **1.U** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$,
 - b) w obrębie terenu **2.U** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,5$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,5$,
 - c) w obrębie terenu **3.U** - o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,05$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=2,0$;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%.

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

- 1) wysokość budynków - nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 12 m;
- 2) nakaz stosowania
 - a) w obrębie terenu **1.U** - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 35 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych,
 - b) w obrębie terenów **2.U** i **3.U** - dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich lub dachów zielonych;

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

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

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

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;

2) obowiązek zachowania:

a) minimalnej szerokości frontu działki - 20 m,

b) minimalnej powierzchni działki - 1 000 m².

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

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §14;

2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej - 1 000 m².

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

1) dla terenu 1.U - z terenu drogi 2.KDD;

2) dla terenu 2.U - z ulicy Generała Władysława Sikorskiego;

3) dla terenu 3.U - z ulicy Szpitalnej oraz z drogi zlokalizowanej na działkach nr 2626/1, 2627 i 2628/1.

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

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

1) obowiązek zapewnienia co najmniej 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, o wysokości nie większej niż 5 m, oraz ciągów pieszych i dróg rowerowych;

4) obowiązek ochrony rosnących w dolinie rzeki Bug naturalnych zbiorowisk roślinnych oraz rzadkich gatunków roślin, w tym chronionych;

5) zakaz usuwania drzew i krzewów, z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz drzew i krzewów, których usunięcie niezbędne jest z uwagi na:

a) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych,

b) budowę, remont i przebudowę infrastruktury technicznej określonej w planie,

c) zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia;

6) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy przekształceń terenu dotyczących budowy urządzeń wodnych związanych z ochroną przed powodzią, urządzeń melioracji wodnych, dróg pieszych i rowerowych oraz infrastruktury technicznej określonej w planie;

7) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

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

1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;

2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki 2 000 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) wysokość budynków - nie większa niż jedna kondygnacja nadziemne oraz nie większa niż 5 m;
- 2) nakaz stosowania dachów płaskich, z dopuszczeniem stosowania dachów zielonych;

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

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

7. Dla terenów **KS** ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w §13;
- 2) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki:
 - a) dla terenu 1.KS - 1 000 m²,
 - b) dla terenu 2.KS - 200 m².

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

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

Rozdział 4.

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

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

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

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

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

- 1) teren **1.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren **1.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) teren **2.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren **3.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, przy czym plan nie wyznacza wschodniej granicy pasa drogowego;
- 5) teren **4.KDD** - przedłużenie ulicy Szpitalnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren **5.KDD** - przeznaczony jest do poszerzenia ulicy bez nazwy, sąsiadującej z założeniem pałacowo - parkowym i stanowić będzie fragment drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej.

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

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

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

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

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

3. W obszarze objętym planem ustala się:

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

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

2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

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

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:

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

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
- b) minimalne parametry dla sieci ciepłowniczej - DN 32,
- c) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt 10;

5) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki ze stacji 110/15 kV GPZ „Wyszków 2”, za pomocą sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,4 kV,
- c) budowę sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych, przy czym dopuszcza się - z zastrzeżeniem lit. d - możliwość remontu i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- d) obowiązek przebudowy na linie kablowe - oznaczonych na rysunku planu - odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV), z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 2 i 3, przy czym trzy napowietrzne linie elektroenergetyczne biegnące równoległe do ul. Pułtuskiej należy przełożyć w pas techniczny zlokalizowany w granicach terenu 2.U pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic Pułtuskiej i Sikorskiego, a liniami zabudowy ustalonymi dla tego terenu,
- e) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wewnętrznych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe, przy czym dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących słupowych stacji transformatorowych;

6) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego;

7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- a) rozbudowę sieci teletechnicznych w formie linii kablowych lub bezprzewodowych,
- b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

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

- 1) dla terenów: 1.MW(U), 1.MW/U, 1.U/MN, 2.U/MN, 1.U, 2.U i 3.U - 30%;

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

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

- 1) Zmiany do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa zatwierdzonej uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 20 kwietnia 2000 r.;
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru „Na Skarpie” zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/423/10 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 30 września 2010 r.;
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszaków dla miejscowości: Rybienko Stare, Rybienko Nowe i ul. Serockiej w Wyszkanie zatwierdzonego uchwałą Nr VII/34/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 31 marca 2011 r.;
- 4) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” Wyszkowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/74/11 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 21 lipca 2011 r.;
- 5) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru obejmującego osiedle „Zakręzie” zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/180/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 26 kwietnia 2012 r.;
- 6) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla obszaru części ul. Pułtuskiej, ul. Włociańskiej i ul. Żytniej zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/273/12 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 28 grudnia 2012 r.;
- 7) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla kwartału ulic: Generała Józefa Sowińskiego, 1 Maja, Prostej i Gen. Wincentego Kowalskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/368/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2013 r.;
- 8) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części obszaru ul. I Armii Wojska Polskiego i miejscowości Natalin zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/369/13 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 25 lipca 2013 r.;
- 9) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla części ulic: Pułtuskiej, 11 Listopada, Zakolejowej, Stefana Okrzei, Serockiej oraz Alei Piłsudskiego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/471/14 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 27 marca 2014 r.;
- 10) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie - etap I zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/118/15 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 29 października 2015 r.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

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

Przewodnicząca Rady:
Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/383/17
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia 18 maja 2017 r.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.04.2017	Borek Tomasz i Iwona	<p>Składają uwagę w której wnoszą o:</p> <p>1. Zmianę w § 19 ust.2 pkt 2 powierzchni biologicznie czynnej na minimum 10%.</p> <p>2. Wprowadzenie w § 19 ust.3 pkt 1 zapisu: "zakaz lokalizowania budynków o wysokości innej niż cztery do sześciu kondygnacji oraz o wysokości przekraczającej 22m, przy czym wymagana liczba kondygnacji nie dotyczy elementów budynku takich jak: przedsionki, szyby windowe, klatki schodowe, tarasy oraz części garażowe wystające z bryły budynku".</p> <p>3. Wprowadzenie w § 17 ust.2 pkt 1 zapisu: "dopuszcza się budowę zespołów garaży, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego oraz wolnostojących".</p>	Działka nr 2622/1	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 1MW/U- Teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.		+		+	<p>Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, teren biologicznie czynny dla tego terenu został ustalony na min. 20%.</p> <p>Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność kształtowania ładu przestrzennego, uszanowania kontekstu i nawiązania wysokością do istniejącej zabudowy sąsiedniej.</p> <p>Ad 3. Uwaga nieuwzględniona – dotyczy nieruchomości stanowiącej własność innych osób.</p>

			4. Zmianę w § 17 ust.2 pkt 2 na dopuszczenie wydzielania lokali usługowych w parterze budynku. 5. Dopuszczenie w § 9 pkt 8 lokalizowania ogólnodostępnych zatok parkingowych również w drogach gminnych klasy zbiorczej KDZ. 6. Zmianę w § 21 ust. 2 pkt 1 lit a maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie terenu 1.U na i=4,0.				+		+	Ad 4. Uwaga nieuwzględniona – dotyczy nieruchomości stanowiącej własność innych osób.
							+		+	Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona - w obszarze objętym planem nie znajdują się drogi gminne klasy zbiorczej.
							+		+	Ad 6. Uwaga nieuwzględniona – dotyczy nieruchomości stanowiącej własność innych osób.
2.	20.04.2017	Morka Tadeusz	Składa uwagę, w której: 1. Nie wyraża zgody, aby działka nr 753/3 została przeznaczona pod zieleni miejską, a pod budownictwo usługowe. 2. Nie wyraża zgody, aby działki nr 753/5 i 1409/1 zostały przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Wnioskuję, aby było to budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. 3. Wnosi, aby działka nr 833/8 pozostała nadal drogą.	Działki nr: 753/3, 753/4, 753/5, 833/8, 1409/1, 1409/2	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 2.MW - Teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 1.ZP - Teren przeznaczony dla zieleni urządzonej, 1.KDL - Teren przeznaczony pod drogę publiczną - lokalną, 2.KDD - Teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową.		+		+	Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, wnioskowaną działkę przeznaczono pod tereny zieleni urządzonej. Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność kształtowania ładu przestrzennego, uszanowania kontekstu i nawiązania do projektowanej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona – dotyczy nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wyszków.
3.	12.04.2017	Morka Kamil, Morka Anna i Hubert	Składają uwagę w której wnoszą o: Zmianę przeznaczenia wnioskowanych działek z terenyprzeznaczonego dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) na teren przeznaczony dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (U/MW); przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy usługowej, przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Działki nr: 1987/5, 1993/3, 2218/6, 2227/11, 1987/6, 1993/4, 2218/7, 2227/12, 1988/1	Obszar objęty uwagą dotyczy terenu: 1.U/MN - Teren przeznaczony dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.		+		+	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność kształtowania ładu przestrzennego, uszanowania kontekstu i nawiązania do istniejącej sąsiedniej zabudowy - usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
4.	11.04.2017	Wyszyński Zbigniew Wyszyński Marek Wyszyński Norbert	Składają uwagę w której wnoszą o zmianę przeznaczenia działek nr: 2601/43, 2601/44, 2601/53, 2601/55, 2604/45, 2601/56,	Działki nr: 2601/43, 2601/44,	Obszar objęty uwagą dotyczy terenów: 4.MN, 5.MN - Tereny		+		+	Uwaga nieuwzględniona ze względu na położenie wnioskowanych działek

		Falba Aleksander	2601/51, 2601/52 położonych w Wyszkowie pod zabudowę wielorodzinną.	2601/53, 2601/55, 2604/45, 2601/56, 2601/51, 2601/52	przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1.US - Teren przeznaczony dla usług sportu, rekreacji i turystyki, 4.KDD - Teren przeznaczony pod drogę publiczną - dojazdową.					w granicach otoczenia zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków, a także częściowo w zasięgu obszaru predysponowanego do wystąpienia ruchów masowych. W związku z tym we wnioskowanym terenie pożądane jest ograniczenie intensywności zabudowy poprzez przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem nr DO.5150.1.35.2016 z 24 kwietnia 2017 r., negatywnie zaopiniował możliwość zmiany sposobu zagospodarowania terenu działek nr 2601/43, 2601/44, 2601/53, 2601/55, 2601/45, 2601/56, 2601/51, 2601/52, 2601/54 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
--	--	------------------	---	--	--	--	--	--	--	---

Przewodnicząca Rady:
Elżbieta Piórkowska

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/383/17
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia 18 maja 2017 r.

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

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), zadania własne gminy.

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

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2017 r., poz. 220 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy

i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 2164 z późn. zm.).

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

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

i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodnicząca Rady:
Elżbieta Piórkowska