



GDYŃSKA GRUPA URBANISTYCZNA s.j.

Mariusz Fudala, Tomasz Płocke

81-305 Gdynia, ul. Poznańska10

tel./fax.: (058) 66 77 818

NIP: 586-20-29-659

biuro@ggu.gdynia.pl

www.ggu.gdynia.pl

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSZKOWA DLA TERENU
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I
USŁUGOWEJ PRZY
UL. GEN. J. SOWIŃSKIEGO I UL. 11 LISTOPADA**

TEKST PLANU

Zespół Autorski:

mgr inż. arch. Mariusz Fudala

– główny projektant planu uprawnień urbanistyczne nr 1609

mgr inż. arch. Tomasz Płocke

– uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr 01/Gd/00

mgr Anna Szczypińska - ekofizjografia

GDYNIA 2009

UCHWAŁA Nr XLVI/342/09

Rady Miejskiej w Wyszkanie

z dnia 26 listopada 2009 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. Gen. J. Sowińskiego i ul. 11 Listopada.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska w Wyszkanie uchwała, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr XVII/217/2008 z dnia 18 grudnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. Gen. J. Sowińskiego i ul. 11 Listopada, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszkanie przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Wyszkanie Nr XXI/149/2008 w dniu 27 marca 2008 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. Gen. J. Sowińskiego i ul. 11 Listopada.

2. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

3. Obszar planu obejmuje tereny położone w mieście Wyszkanie o powierzchni ok. 0,47 ha.

4. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Na rysunku planu zawarto następujące ustalenia:

- 1) granice planu,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - symbole cyfrowo-literowe, zawierające numer kolejny terenu i symbole literowe zawierające symbol przeznaczenia podstawowego.
2. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
- 1) scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 3. 1. Ustalenia szczegółowe sformułowano w formie kart terenów przyporządkowanych do terenów elementarnych, na które podzielony został obszar planu.

2. Symbole terenów elementarnych składają się z:

- a) kolejnego numeru terenu;
- b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według oznaczeń funkcji, o których mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Dla każdego terenu elementarnego obowiązuje suma ustaleń ogólnych zawartych w § 2, § 3 i § 4, szczegółowych zawartych w odpowiedniej karcie terenu znajdującej się w § 5 oraz końcowych znajdujących się §6, §7 i §8 w niniejszej uchwale.

4. Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tereny oznaczono symbolem **MWU**;
- 2) **tereny usług** - tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², budynków zamieszkania zbiorowego. Tereny oznaczono symbolem **U**;

5. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **front budynku** – elewacja od strony ulicy (lub placu) lub jej podstawowa, największa część kształtująca pierzeję ulicy (lub placu);
- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji ścian budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. ryzalitów lub wykuszy, o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 3m²;
- 3) **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;
- 4) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) **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.

§ 4.1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: w terenach przyległych do dróg publicznych dopuszcza się obiekty związane z obsługą ruchu m.in.: kioski uliczne, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe – niezależnie od ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w kartach terenów dotyczą nowych wydzieleń;
- 3) w planie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze planu nie występują obiekty i strefy wymagające ochrony, ani też obiekty dóbr kultury współczesnej.

4. 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 Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszawska” - stosuje się przepisy prawa wodnego oraz akty prawa miejscowego;

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
 - a) obszary objęte planem obsługiwane są komunikacyjne poprzez przyległe ulice publiczne (poza zakresem opracowania planu),
- 2) warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - a) obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania zamierzenia budowlanego w postaci zamierzenia budowlanego na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min 1
2.	Hotele, pensjonaty	5 łóżek	min 3
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	min 1,3
4.	Sklepy o powierzchni sprzedażowej do 400 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	min 2,5
5.	Restauracje, kawiarnie, bary	10 miejsc konsumpcji	min 3
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	min 3

7.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m ² pow. użytkowej	min 3
8.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min 2
9.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	min 3

- b) obliczoną za pomocą wskaźników ilość miejsc parkingowych, należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- c) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w powyższym wykazie, ilość miejsc parkingowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia budowlanego,
- d) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia budowlanego.

6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) głównych elementów układu:
 - woda - system magistral wodociągowych w układzie pierścieniowym,
 - elektryczność - sieci 15 kV w układzie pierścieniowym,
 - ogrzewanie – z sieci ciepłej,
 - ścieki – do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) 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 i innych;
 - c) na obszarze objętym planem w zależności od potrzeb na etapie projektów realizacyjnych należy projektować studnie awaryjne;
- 2) 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,
 - e) ścieki sanitarne - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) wody opadowe - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 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

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

1. Karta terenu 01 MWU

Symbol terenu: 01 MWU		
1)	przeznaczenie terenu:	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, nie dotyczą obiektów związanych z obsługą ruchu zgodnie z § 4.1. b) wielkość powierzchni zabudowy – max. 50% powierzchni działki, c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki, d) wysokość zabudowy – max. 18 m, e) dachy płaskie, f) ustawienie budynków w stosunku do ulicy – dowolne, g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, h) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ,
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.2, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 30 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 70 ^o do 90 ^o ;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	nie występują obiekty lub obszary chronione
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty lub obszary chronione
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową – dopuszczalne poziomy hałasów regulują przepisy o ochronie środowiska; b) teren 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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulicy I Armii Wojska Polskiego (poza granicami planu) b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 4 ust.5 pkt 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.6 pkt 2;

2. Karta terenu 02 U

Symbol terenu: 02 U		
1)	przeznaczenie terenu:	Tereny usługowe. Usługi nieuciążliwe.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, nie dotyczą obiektów związanych z obsługą ruchu zgodnie z § 4.1. b) wielkość powierzchni zabudowy – max. 50% powierzchni działki, c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25 % powierzchni działki, d) wysokość zabudowy – max. 9 m, e) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w stosunku do poziomu od 15 ^o do 25 ^o , f) ustawienie budynków w stosunku do ulicy – dowolne, g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, h) zakaz wznoszenia i sytuowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, których powierzchnia jest większa od 3600 cm ² ,
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.2, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – zakaz podziałów,
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	nie występują obiekty lub obszary chronione
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	nie występują obiekty lub obszary chronione
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:	a) teren 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 obsługi w zakresie komunikacji:	a) dojazd od ulicy 11 listopada (poza granicami planu), b) wymagania parkingowe - obowiązują warunki zawarte w § 4 ust.5 pkt 2;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.6 pkt 2;

§ 6. Stwierdza się, że nie zachodzi okoliczność, o której mowa w art. 36. ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i odstępuje się od ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia końcowe

§ 7. W granicach ustalonych niniejszym planem traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa przyjęta uchwałą Nr XIX/18/2000 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 20 kwietnia 2000r.

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wyszkowa.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady