



**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. I ARMII WOJSKA POLSKIEGO**

**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/343/09**

## **Rady Miejskiej w Wyszkwowie**

### **z dnia 26 listopada 2009 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkwowa dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. I Armii Wojska Polskiego.

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 Wyszkwowie uchwala, co następuje:

#### **§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr XVII/213/2008 z dnia 27 listopada 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkwowa dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. I Armii Wojska Polskiego, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wyszków przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Wyszkwowie Nr XXI/149/2008 w dniu 27 marca 2008 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkwowa dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. I Armii Wojska Polskiego.
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 Wyszków o powierzchni ok. 0,75 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 Wyszków, 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.

## 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 2000m<sup>2</sup>,
  - 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.
  - 1) 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.
  - 2) 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.
  - 3) Ustalenia w zakresie podstawowych funkcji terenu:
    - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tereny oznaczono symbolem **MWU**;
  - 4) 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 3m<sup>2</sup>;
    - 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 najniższym 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:**

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;

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
  - 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 inwestycji 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
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 <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	min 2,5
5.	Restauracje, kawiarnie, bary	10 miejsc konsumpcji	min 3
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 3
7.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	min 3
8.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min 3
9.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> 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 inwestycyjnego,
- d) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

## **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: <b>01 MWU</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami</b>
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 <sup>2</sup> ,
3)	zasady podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.2, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000 m <sup>2</sup> , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 30 m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 70 <sup>o</sup> do 90 <sup>o</sup> ;
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 MWU

Symbol terenu: <b>02 MWU</b>		
1)	przeznaczenie terenu:	<b>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami</b>
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 <sup>2</sup> ;
3)	zasady podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust.2, b) 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 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;

## **§ 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 Wyszkanie 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**