

Wyszki, dn.26.09.2017

PGN.6727.925.2017

### Wypis

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszki dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów uchwalonego uchwałą Nr LIII/549/14 Rady Miejskiej w Wyszki z dnia 30 października 2014r., opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz w dniu 02.12. 2014r., poz. 10895,

- dla działki nr 260/10 w Lucynowie Dużym położonej na terenie przeznaczonym:
  - w pod drogi dojazdowe ozn. symbolem 33KD-D.

*Działka nr 260/10 w Lucynowie Dużym położona jest w granicy projektowanego poszerzenia Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.*

- dla działki nr 260/2 w Lucynowie Dużym położonej na terenie przeznaczonym:
  - w części pod drogi dojazdowe ozn. symbolem 33KD-D,
  - w pozostałej części pod drogi lokalne ozn. symbolem 5KD-L.

**Uwaga: Powyższa uchwała rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.169.2014BŁ została w części unieważniona; kserokopia rozstrzygnięcia nadzorczego w załączeniu.**

Wydano dla: ROSBUD Robert Rosiński, ul. Generała Kazimierza Pułaskiego 18C, 07-202 Wyszki.

### Przepisy ogólne

#### § 4.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **bannerze** - należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub PCV, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu;
- 2) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i zgodny z § 1 ust. 2;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 60 % powierzchni tego terenu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków lub niezaściuranych częściach ogrodzeń tj. bez wolnostojącej konstrukcji nośnej;
- 9) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko

przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

- 10) **sztyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 11) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obiekty wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty lub fragmenty lokali mieszkalnych, w których prowadzona działalność nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką;
- 14) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne.
- 15) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej**- należy przez to rozumieć stosunek dopuszczalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni działki, wyrażony w procentach;

## § 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) oznaczenia liniowe:

- a) granica opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) przeznaczenie terenów:

- a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
- c) UMN – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- d) U – tereny usług,
- e) UO – teren usług oświaty,
- f) UK – teren obiektu kultu religijnego,
- g) UP – teren usług publicznych,
- h) PU – teren produkcji i usług wraz ze strefą zieleni izolacyjnej,
- i) R – tereny rolne,
- j) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
- k) ZL – tereny lasów,
- l) ZC – teren cmentarza,
- m) WS – tereny wód płynących,
- n) KK – tereny komunikacji kolejowej;

3) komunikacja:

- a) KD-S – drogi ekspresowe,
- b) KD-Z – drogi zbiorcze,
- c) KD-L - drogi lokalne,
- d) KD-D - drogi dojazdowe,
- e) KD-W – drogi wewnętrzne;

4) granice stref, obszary chronione:

- a) granica obszaru Natura 2000,
- b) stanowiska archeologiczne,
- c) granica terenu zamkniętego,
- d) wydmy,
- e) gleby chronione pochodzenia organicznego,
- f) strefa sanitarna od cmentarza,
- g) rejon powiązań ekologicznych niezbędnych do zachowania;

5) elementy infrastruktury technicznej:

- a) strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;

6) inne:

- a) wymiarowanie w metrach;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

#### **§ 6. Przeznaczenie terenów**

1. W planie określa się:
  - 1) tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, które wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia.

#### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych.
2. Ustala się kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników oraz zasad:
  - 1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa;
  - 2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;
  - 4) maksymalnej powierzchni zabudowy;
  - 5) maksymalnej wysokości zabudowy;
  - 6) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 7) określenia spadku dachu;
  - 8) określenie wykończenia elewacji i dachów;
  - 9) kształtowania ogrodzeń.
3. Ustala się odległości nieprzekraczalnych linii dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KD-W – 5,0 m.
5. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od użytków Ls na 12,0 m.
6. Ustala się minimalną nieprzekraczalną odległość linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych na 1,5 m, a ogrodzeń nieruchomości na 3 m od linii brzegu.
7. Dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, dopuszcza się bieżącą konserwację tej zabudowy oraz możliwość jej remontu, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku.
8. Dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej (m.in. obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, ulic wewnętrznych, itp.), nie wykazanych na rysunku planu, w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
9. Ustala się wyposażenie terenów dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami: KD-Z, KD-L i KD-D na rysunku planu, w ujednolicone elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci, itp.).
10. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego, oznaczonych symbolami KD, UO:
  - 1) tereny dróg publicznych;
  - 2) obiekty infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym telekomunikacji elektronicznej;
  - 3) tereny usług oświaty.
11. Zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.
12. Zakaz lokalizowania szyldów, szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach, z wyjątkiem ustaleń z ust. 13.
13. Sytuowanie reklam i nośników reklamowych nieokreślonych w przepisach odrębnych:
  - 1) nakaz nawiązania ich treści do sposobu użytkowania terenu i usług na miejscu ich lokalizacji,
  - 2) zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy;
  - 3) zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków;
  - 4) zakaz lokalizowania reklam i nośników reklamowych na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych;
  - 5) zakaz stosowania reklam o powierzchni większej niż 4,0 m<sup>2</sup>;
  - 6) zakaz przekraczania wysokości reklamy 6,0 m mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu.
14. W zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych:

- 1) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych w kolorach bieli, żółci, szarości i beżu;
- 2) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 3) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorach: brąz, czerwień i grafit;
- 4) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.
15. W zakresie budowy ogrodzeń, jeśli ustalenia szczegółowe nie precyzują inaczej, ustala się:
  - 1) kształtowanie ogrodzeń zgodnie z § 8 ust 5.
  - 2) dla terenów oznaczonych MN, MNU, UMN, U, UK ogrodzenia ażurowe, minimum 30% powierzchni prześwitów, o maksymalnej wysokości 1,8 m mierzonej od poziomu terenu;
  - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 4) sytuowanie bram w odległości minimum 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg.

## **§ 8. Zasady ochrony środowiska i przyrody**

1. W całym obszarze planu zakazuje się:
  - 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
  - 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności mogącej powodować:
    - a) przekroczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczalnego w przepisach odrębnych poziomu hałasu,
    - b) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
    - c) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych;
  - 3) składowania odpadów niebezpiecznych;
  - 4) lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
2. Ustala się dla obecnie prowadzonej działalności usługowej i wytwórczej modernizację obiektów i urządzeń oraz użycia nowoczesnej technologii produkcji w przypadku gdy występują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska.
3. W całym obszarze planu ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.
4. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, a na terenach nowej zabudowy nakaz zapewnienia ciągłości rowów melioracyjnych w celu swobodnego odpływu wód opadowych, zgodnie z przepisami prawa wodnego.
5. Ze względu na korytarz ekologiczny w którym znajduje się obszar planu, ustala się kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje zwierząt.
6. Wskazuje się strefę obszaru Natura 2000, dla którego stosuje się przepisy o ochronie przyrody:
  - 1) Obszar Dolina Dolnego Bugu kod PLB 140001 – Obszar ochrony ptaków OSO;
  - 2) Obszar Wydmy Lucynowsko – Mostowieckie kod PLH 140013 – obszar siedliskowy o znaczeniu wspólnotowym.
7. Na terenie opracowania występuje GZWP nr 215, 215A, 221, na terenie którego stosuje się przepisy odrębne.
8. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się:
  - 1) dla terenów przeznaczonych pod usługi oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolem UO zapewnienie standardu akustycznego, jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną na rysunku planu symbolem MN zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługi oznaczoną na rysunku planu symbolem MNU zapewnienie standardu akustycznego, jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
  - 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową, oznaczoną na rysunku planu symbolem UMN zapewnienie standardu akustycznego, jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

## **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Wskazuje się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:



- 1) 50/70-40,
- 2) 50/70-41,
- 3) 50/70-42,
- 4) 50/70-43,
- 5) 50/70-87,
- 6) 50/70-88,
- 7) 50/70-23,
- 8) 50/70-44.
2. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1., ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi**

1. Dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmującego wodę 1% i 5%, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakazy:
  - 1) realizacji zabudowy, ogrodzeń oraz utwardzania terenu, za wyjątkiem terenów, dla których uzyskano w drodze decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwolnienie z niniejszego zakazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 3) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczyć wody;
  - 4) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

**§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w granicach planu.
2. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych i według następujących zasad:
  - 1) przeprowadzany podział musi umożliwiać prawidłowe zagospodarowanie i użytkowanie istniejących i wydzielanych działek oraz istniejących na tych działkach budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania całego terenu;
  - 2) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych;
  - 3) dla nowo tworzonej działki przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej ustala się: minimalną szerokość frontów działek – 18,0 m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 10 m – dla zabudowy jednym segmentem budynku bliźniaczego;
  - 4) minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący od 75° do 90°;
  - 5) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub łączeniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
    - a) dla obsługi 1 działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5,0 m,
    - b) dla obsługi 2 - 5 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 6,0 m i długości nie większej niż 50,0 m,
    - c) obsługa więcej niż 5 działek wymaga wydzielenia drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 8,0 m,
    - d) jeżeli ze względu na istniejącą zabudowę i stan własności niemożliwe jest utworzenie nowej drogi wewnętrznej spełniającej wymagania, o których mowa lit. c), dopuszcza się wydzielenie – celem zapewnienia dojazdu do działek – drogi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6,0 m,
    - e) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, pod warunkiem, że nie przekracza ona długości 100 m oraz zapewnione zostaną warunki do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach MN, MNU, UMN i U dopuszcza się adaptację działek istniejących, o powierzchniach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.
4. Dopuszcza się maksymalnie 10% odstępstwo od wielkości nowo wydzielanych powierzchni działek w uzasadnionych przypadkach np. ostatnia działka z podziału większego terenu.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów leżących w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 5% - stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 2) W strefie 50 metrów od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) W strefie od linii elektroenergetycznych:
  - a) szerokość strefy oddziaływania, liczona w odległościach poziomych od skrajnych przewodów linii napowietrznej 110kV – 19 m po obu stronach osi linii;
  - b) zagospodarowanie strefy oddziaływania, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) dla budynków wolnostojących dopuszcza się lokalizowanie w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w części frontowej działki.
- 6) na terenach zmeliorowanych istnieje obowiązek likwidacji lub przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej (rowów) przez właścicieli nieruchomości, który należy wykonać przed zatwierdzeniem podziału obszarów rolniczych na działki budowlane i wprowadzeniem pozostałej infrastruktury, zgodnie z przepisami prawa wodnego.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dla obsługi terenu objętego planem**

1. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, UMN, U, UO, UK, UP, PU ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych w ogólnych zasadach dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji planu.
2. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:
  - 1) przebudowę istniejących oraz budowę nowych dróg publicznych zgodnie z §32 ust. 3 z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów odrębnych:
    - a) oznaczonych symbolami KD-S - dróg ekspresowych,
    - b) oznaczonych symbolami KD-Z - dróg zbiorczych,
    - c) oznaczonych symbolami KD-L - dróg lokalnych,
    - d) oznaczonych symbolami KD-D - dróg dojazdowych;
  - 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych na terenie działki, na której jest realizowana zabudowa, w ilości co najmniej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe / 1 budynek mieszkalny,
    - b) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów) i usługowych 30 miejsc parkingowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sali sprzedaży,
    - c) 1 miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lokali handlowych, itp.,
    - d) dla zakładów produkcyjnych – 35 miejsc parkingowych / 100 zatrudnionych,
    - e) dla obiektów usług – 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych pracowników, dodatkowo 5 miejsc parkingowych gościnnych,
    - f) dla obiektów kultu religijnego – 10 miejsc parkingowych/1000 mieszkańców,
    - g) dla cmentarzy – 7 miejsc parkingowych/1 ha;
  - 3) w przypadku gdy na działce budowlanej występują dwa lub więcej sposobów użytkowania terenu to miejsca parkingowe obliczać oddzielnie dla każdego sposobu użytkowania;
  - 4) dopuszczenie w drogach o szerokości powyżej 15 metrów parkowania wzdłuż drogi;
  - 5) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych przy budowie: dojazdów i miejsc parkingowych w granicach działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną MN;
  - 6) dopuszczenie indywidualnego, w zależności od wielkości generowanego ruchu, ustalania liczby miejsc parkingowych dla terenów zabudowanych, których program zagospodarowania odbiega od założeń ust. 2 pkt. 2, nie mniej jednak niż ustalenia zawarte w tym ustępie;
  - 7) dla odcinków dróg, które nie mają możliwości pełnego przejazdu, wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
  - 8) dopuszczenie wprowadzenia w obszarze planu dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 pkt. 5;
  - 9) zachowanie dojazdów do zabudowy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m.
3. Dopuszcza się lokalizowanie tras rowerowych wzdłuż terenów dróg, lasów, na terenach zieleni nieurządzonej oraz na terenach rolnych.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem**

1. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych WN, SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem z wyłączeniem terenu drogi ekspresowej oznaczonej symbolem 1KD-S.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zaopatrzenie obszaru planu w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
  - 2) przejściowo ujęcia indywidualne i lokalne, wszędzie gdzie brak będzie wodociągów zbiorowych, jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
  - 3) po realizacji wodociągów zbiorowych nakaz podłączenia się do nich.
3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - 1) rozdzielną system skanalizowania terenu;
  - 2) budowę w liniach rozgraniczających dróg, niewymagających rezerwy terenu pompowni podziemnych, bez części nadziemnej;
  - 3) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do kanalizacji sanitarnej;
  - 4) do czasu uruchomienia miejskiej sieci kanalizacji, dopuszcza się realizację na działce budowlanej, lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 5) zakaz realizacji, innych niż określone powyżej, indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków;
  - 6) na obszarze, na którym została zbudowana sieć kanalizacyjna, zakazuje się realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe i nakazuje się podłączenie obiektów do sieci kanalizacyjnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - 1) docelowo odprowadzenie wód deszczowych z dróg do rowów odwadniających;
  - 2) odprowadzenie wód deszczowych z dachów z terenów zabudowy mieszkaniowej według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających z terenów usługowych oraz dróg lokalnych;
  - 4) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie lokalizacji przydomowego zbiornika na wody opadowe wykorzystywane w celach gospodarczych na własnej działce;
  - 5) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, uzyskiwania ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń;
  - 2) na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej linia ogrodzeń minimum 0,5m od gazociągu;
  - 3) na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej szafka gazowa umieszczona w linii ogrodzeń, otwierana w kierunku ulicy;
  - 4) podstawowe odległości bezpieczne dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
  - 2) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszczenie realizacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem przy zastosowaniu technologii spalania nie powodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci elektroenergetycznej całego obszaru planu;
  - 2) realizację stacji wnetrzowych, dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych.
8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
  - 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne;
  - 2) kablówce rozprowadzanie linii abonentów;
  - 3) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń telekomunikacji elektronicznej dla celów łączności;

- 4) dopuszczenie przebiegu linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.
9. W zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi

#### § 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:
- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny;
  - 2) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
  - 3) na terenach komunikacji, wyznaczonych na rysunku planu, do czasu realizacji ich zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania;
  - 4) zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany.

### Rozdział II Przepisy szczegółowe

#### § 32.

1. Ustala się układ drogowo-uliczny, który stanowią: droga ekspresowa KD-S, zbiorcze KD- Z, lokalne KD-L i dojazdowe KD-D, jak też drogi wewnętrzne KD-W wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Drogi wewnętrzne tworzą wewnętrzny (niepubliczny) układ komunikacyjny.
3. Ustala się dla poszczególnych klas dróg, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu, parametry funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol przeznaczenia	Klasa	Dokładny wymiar, szerokości dróg w liniach rozgraniczających	Kategoria drogi
11	5KD-L	lokalna	12-15 metrów	gminna
46	33KD-D	dojazdowa	10-13 metrów	gminna

### Rozdział III Przepisy końcowe



#### § 33.

1. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu (sekcje od 1 do 6) symbolami U, PU - 30%;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu (sekcje od 1 do 6) symbolem MN, MNU, UMN - 25%;
  - 3) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1) i 2) - 0%.

Sprawę prowadzi:

Anna Staniszevska – Wydział Zagospodarowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami  
pokój 131, tel. (29) 743 77 60  
[anna.staniszevska@wysz-kov.pl](mailto:anna.staniszevska@wysz-kov.pl)

PODINSPEKTOR  
ds. Gospodarki Przestrzennej  
w Wydziale Zagospodarowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami  
Anna Staniszevska

Z up.   
mgr inż.   
Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego  
i Gospodarki Nieruchomościami

Diszczona opłatę skarbową  
w wysokości 50,-  
w dniu 04.10.2014,  
Na rachunek Urzędu Miejskiego w Wyszkowie  
Nr 25 2901 0000 0002 2233 3300 0003





WOJEWODA MAZOWIECKI  
Nr LEX-I.4131.169.2014.BŁ

URZĄD MIEJSKI W WYSZKOWIE  
Wydział Promocji, Kultury i Sportu - Kancelaria  
WPLYNEŁO  
2014 - 12 - 03  
Podpis: 23 868/2014

Warszawa, 27 listopada 2014 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318 i z 2014 r. poz. 379 i 1072)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr LIII/549/14 Rady Miejskiej w Wyszkowie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszków dla obrębów geodezyjnych Lucynów, Lucynów Duży, Tumanek i części wsi Deskurów, w części dotyczącej ustaleń:

- § 4 pkt 5 uchwały;
- § 10 ust. 1 pkt 1 uchwały;
- § 12 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- § 16 uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik numer 1 do uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN i 3MN;
- § 17 uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik numer 1 do uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 32MN, w zakresie, w jakim dopuszcza on do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ochronnej do 50 m od granic cmentarza;
- § 17 ust. 1 pkt 1 lit. b tiret trzecie uchwały;
- § 17 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 17 ust. 1 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 18 uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik numer 1 do uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 16MNU i 17MNU, w zakresie, w jakim są one położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- § 18 ust. 1 pkt 2 lit. c uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 18 ust. 1 pkt 2 lit. f uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 19 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 19 ust. 1 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 20 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 20 ust. 1 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 21 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 21 ust. 1 pkt 2 lit. f uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 22 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;

- § 22 ust. 1 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 23 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 24 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 25 ust. 1 pkt 2 lit. b uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”;
- § 25 ust. 1 pkt 2 lit. e uchwały, w zakresie sformułowania: „(...) lub zgodnie ze stanem istniejącym (...)”.