

1461

UCHWAŁA Nr XLVI/343/09

RADY MIEJSKIEJ W WYSZKOWIE

z dnia 26 listopada 2009 r.

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

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr XVII/213/2008 z dnia 27 listopada 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej przy ul. I Armii Wojska Polskiego, 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 2008r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkowa 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 Wyszkanie o powierzchni ok. 0,75 ha.

Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszkanie, 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.

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.

- 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 oznaczone 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 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 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 wydzielen;
- 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 Wyszaków” oraz w zasięgu występowania wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka Warszaw-

ska” - 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 sprzedaży do 400m ²	100m ² pow. sprzedaży	min 2,5
5.	Restauracje, kawiarnie, bary	10 miejsc konsumpcji	min 3
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100m ² pow. użytkowej	min 3
7.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100m ² pow. użytkowej	min 3
8.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	min 3
9.	Rzemiosło usługowe	100m 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 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: 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 ust. 1, b) wielkość powierzchni zabudowy– max. 50% powierzchni działki, c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki, d) wysokość zabudowy – max. 18m, e) dachy dowolne, 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 podziału nieruchomości:	a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 2, b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2000m ² , c) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 30m, d) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°;
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: 02 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 ust. 1, b) wielkość powierzchni zabudowy– max. 50% powierzchni działki, c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki, d) wysokość zabudowy – max. 18m, 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 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) 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 zago-

spodarowania 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:
Józef Biernacki

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLVI/343/09
Rady Miejskiej w Wyszkowie
z dnia 26 listopada 2009r.

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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 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 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54, poz. 348 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 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) 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 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. Nr 19, poz. 177 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.

Przewodniczący Rady:
Józef Biernacki