MRY

UCHWAŁA NR 175/XXV/97

RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

z dnia 6 listopada 1997 r.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta WYSZOGRÓD

Na podstawie art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz.415 z późn. zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst - Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późn.zmianami) Rada Gminy i Miasta

u c h w a l a

zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta WYSZOGRÓD, zwaną dalej "planem".

ROZDZIAŁ 1. - USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Plan zawiera ustalenia w zakresie warunków podziału nieruchomości, zabudowy i zagospodarowania oraz zasad i warunków technicznego uzbrojenia terenu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Do planu dołączona jest prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.
4. Tereny rolne objęte planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na podstawie decyzji Nr GZU.og.0602/Z-61273/93 Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 1991.12.16, Nr GG VI 6012-158/91/92 Wojewody Płockiego z dnia 1992.01.09 oraz Nr GK VII 6012/46/97 Wojewody Płockiego z dnia 1997.08.26.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają od strony północnej oś drogi nr ewid. 146/3 (do RPZ Wyszogród) i płd. granica działki Nr ewid. 141/10 na odcinkach wskazanych w rysunku planu, od strony wschodniej oś ulicy Zamieście, od strony południowej oś drogi krajowej Nr 62 oraz od strony zachodniej osi drogi wiodącej z noworealizowanej przeprawy mostowej; jest ten obszar wyznaczony w pasie przy w/w drogach i ulicach wskazanych w rysunku planu. Teren objęty planem oznaczono w rysunku planu literami A, B, C, D, E, F, G, H.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) ustalenie podstaw prawnych dla podziału nieruchomości rolnych przeznaczonych do zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania
   2) ochrona interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych
   3) kształtowanie ładu przestrzennego.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) warunki zabudowy, jej architektoniczne kształtowanie oraz warunki i zasady zagospodarowania działek budowlanych
   2) warunki obsługi komunikacyjnej, w tym linie rozgraniczające dróg i ulic obsługujących zabudowę
   3) linie podziału projektowanych działek budowlanych lub zasady i warunki tego podziału
   4) zasady i warunki technicznego uzbrojenia terenu
   5) warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 5.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

   1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszogród w granicach opracowania i obowiązywania niniejszej Uchwały

   2) **planie ogólnym miasta** - należy przez to rozumieć plan ogólny zagospodarowania przestrzennego terenu miasta i gminy Wyszogród zatwierdzony Uchwałą MGRN nr II/5/84 z dnia 25.09.1984 r. - zmiana zatwierdzona Uchwałą Rady Gminy Nr 19/III/94 z dnia 30.09.1994 r.

   3) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy i Miasta Wyszogród

   4) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych

   5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę prawnie ustaloną pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu, w tym dróg i ulic

   6) **linie postulowanego (możliwego podziału)** należy rozumieć jako możliwość podziału na działki budowlane lub projektowane ulice, przy czym podlegają one uściśleniu w trakcie geodezyjnego ich wyznaczania na gruncie tj. w granicach tolerancji ± 2 m

   7) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ściśle określoną lub nieprzekraczalną granicę sytuowania frontowych ścian budynków lub fragmentów tych ścian zaliczanych wg normy PN-69/13-02360 do kubatury budynku w całości lub w 50%

   8) **intensywności zabudowy** - rozumie się jako stosunek powierzchni zabudowanej na terenie działki i jest wyrażona w procentach

   9) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć dopuszczone do realizacji budynki lub pomieszczenia nie stanowiące podstawowego, dominującego przeznaczenia terenu; są to niezbędne do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej pomieszczenia

lub obiekty jak: garaże, magazynki opału, sprzętu ogrodniczego, sportowego, przechowalnie żywności i płodów rolnych na własne potrzeby, kotłownie wbudowane itp.

ROZDZIAŁ 2. - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6.

1. Wyznacza się tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem "MN", dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

   1) linie rozgraniczające terenu ustalone podlegają uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej rysunku planu tj.w granicach tolerancji ± 1.0 m

   2) przeznaczenie terenu:

      a) funkcja podstawowa: jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa wraz z pomieszczeniami o funkcjach uzupełniających

      b) funkcje uzupełniające dopuszcza się jako odrębne obiekty

      c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i lokali usługowych, produkcyjnych oraz budynków gospodarczych przeznaczonych do chowu zwierząt

   3) linie zabudowy mieszkaniowej zostały ściśle określone jako odległości zmienne od krawędzi jezdni i wskazane na rysunku planu odpowiednio jako odległości od krawędzi projektowanej lub istniejącej jezdni

   4) intensywność zabudowy na poszczególnej działce budowlanej nie może być większa niż 40 %

   5) warunki architektoniczne zabudowy:

      a) obowiązują wolnostojące budynki mieszkalne; dopuszcza się budynki bliźniacze uzasadnione szerokością istniejących działek

b) ustala się wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji, pozostałych obiektów (o funkcji uzupełniającej) do 1,5 kondygnacji licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu

c) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy o konstrukcji dwu i wielospadowej, o połaciach nachylonych w granicach 35° ÷ 55°; pokrycie dachu wykonane w jednolitym kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej

6) ogrodzenie terenu działek od strony ulic ustala się w jednolitym charakterze; obowiązuje wysokość ogrodzenia 1,50 m, w tym podmurówka 0,40 m;

ogrodzenia wskazane w rysunku planu wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej

7) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg ustaleń zawartych w §10

8) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg ustaleń zawartych w § 11.

§ 7.

1. Wyznacza się tereny z przewagą zabudowy rolniczej oznaczone w rysunku planu symbolem "MR", dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) linie rozgraniczające terenu ustalone podlegają uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej rysunku planu tj. w granicach tolerancji ± 1.0 m

2) przeznaczenie terenu:

a) funkcja podstawowa: rolnicza zabudowa mieszkaniowo - gospodarcza istniejąca, z możliwością modernizacji i uzupełniania obiektami związanymi z prowadzonym gospodarstwem rolnym lub o funkcji dopuszczonej

b) funkcja dopuszczona: ustala się możliwość przekształcenia zabudowy rolniczej na jednorodzinną zabudowę mieszkaniową i usługową

3) warunki podziału nieruchomości w obrębie wyznaczonych terenów oznaczonych symbolem "MR":

a) ustala się możliwość wtórnych podziałów z wyznaczeniem frontów działek od strony ulicy Zamieście oraz wydzielenie działek budowlanych z frontami od strony projektowanej równolegle do ulicy Zamieście ulicy L 1/2

4) linia zabudowy mieszkaniowej i usługowej od ulicy Zamieście dla obiektów noworealizowanych lub kubatur dobudowywanych do istniejących budynków została określona jako nieprzekraczalna w odległości ca 8 ÷ 9 m od krawędzi istniejącej jezdni ulicy Zamieście tj. nawiązująca do ukształtowanej linii zabudowy

5) linia zabudowy mieszkaniowej i usługowej od projektowanej ulicy L 1/2 dla obiektów noworealizowanych lub modernizowanych bądź przebudowywanych po wschodniej stronie tej ulicy została ściśle określona w odległości 10 m od krawędzi projektowanej jezdni

6) intensywność zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych nie może być większa niż 40 %

7) warunki architektoniczne zabudowy obowiązują wg ustaleń w pkt.1 ust.5 § 6 przy czym warunki ustalone dla budynków mieszkalnych obowiązują odpowiednio dla obiektów usługowych

8) ogrodzenie terenu działek od ulicy projektowanej L 1/2 wymaga uzyskania pozwolenia na budowę o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Obowiązują ogrodzenia w jednolitym charakterze; wysokość ogrodzenia 1.50 m w tym podmurówka o wys. 0.40 m

9) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg ustaleń zawartych w § 10

10) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg ustaleń zawartych w §11.

§ 8

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone w rysunku planu symbolem "UR", dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

   1) linie rozgraniczające terenu ustalone podlegają uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej rysunku planu tj. z tolerancją ± 1.0 m

2) przeznaczenie terenu:

   a) funkcja podstawowa: usługi nieprodukcyjne i produkcyjne

   b) funkcja dopuszczona: mieszkanie dla władającego zakładem, realizowane równocześnie z funkcją usługową lub w II-gim etapie inwestowania

3) warunki podziału na działki budowlane:

   a) podział na działki ustalony w rysunku planu liniami postulowanego (możliwego) podziału podlegają uściśleniu w granicach tolerancji ± 2 m

4) linia zabudowy od ulicy projektowanej L 1/2 została ściśle określona w odległości zmiennej 20 ÷ 25 m od krawędzi projektowanej jezdni stosownie do ustaleń w rysunku planu; jest to linia zabudowy dla lokalizacji budynków mieszkalnych

5) linia zabudowy od drogi krajowej Nr 62 została ściśle określona w odległości 40 m od istniejącej krawędzi jedni; jest to linia zabudowy dla lokalizacji funkcji usługowej

6) linia zabudowy od strony ciągu pieszo - jezdnego została ustalona jako nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12,0 i 12,5 m od osi ciągu stosownie do ustaleń na rysunku planu

7) intensywność zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych nie może być większa niż 50 %

8) warunki architektoniczne zabudowy:

   a) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako mieszkania wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej (usługowej) lub jako odrębne budynki mieszkalne lokalizowane z zachowaniem linii zabudowy określonej w ust.4) oraz z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 b)

   b) wysokość budynków do 2,5 kondygnacji nadziemnych licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu

   c) obowiązują dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci 35° ÷45°

   d) obowiązuje kształtowanie architektury obiektów oraz ich programu użytkowego w sposób zapewniający wysokie walory architektoniczne stosownie do ekspozycji od drogi krajowej Nr 62

9) ogrodzenie terenu od strony drogi Nr 62 (przy ulicy D 1/2) wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej

10) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg ustaleń zawartych w § 10.

11) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg ustaleń w § 11.

§ 9

1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem "PBU", dla których ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

   1) linie rozgraniczające terenu ustalone podlegają uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej rysunku planu z tolerancją ± 1,0 m;

   2) przeznaczenie terenu:

      a) funkcja podstawowa:

      - dla terenu PBU 1 i PBU 2 działalność gospodarcza, produkcyjna, usługowa, bazy, składy
      - dla terenu PBU 2 preferuje się obsługę transportu i pasażerów tj. stacja benzynowa, motel, gastronomia, parkingi dla ruchu tranzytowego itp.

      b) funkcja dopuszczona:

      - dla terenu PBU 1 / PBU 2 ustala się możliwość wykorzystania terenu na funkcje preferowane dla terenu PBU 2 uzasadnione programem użytkowym inwestora

      c) funkcja zakazana: mieszkaniowa oraz otwarte składowiska materiałów, sprzętu, złomu itp.

   3) warunki podziału na działki budowlane

      ustalono wg zasady wskazanej w rysunku planu, przy czym linie postulowanego (możliwego) podziału na działki budowlane mogą być uściślone w trakcie geodezyjnego wyznaczania na gruncie z dokładnością ± 2 m

   4) linie zabudowy ustalone jako ściśle określone lub nieprzekraczalne w odległościach od projektowanych krawędzi jezdni wg wskazań w rysunku planu

5) intensywność zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych nie może być większa niż 50 %

6) warunki architektoniczne zabudowy:

   a) obowiązuje kształtowanie architektury obiektów w sposób zapewniający wysokie walory architektoniczne stosownie do ekspozycji od dróg krajowych

   b) wysokość obiektów do 10 m

7) ogrodzenie terenu od strony dróg i ulic wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej

8) warunki obsługi komunikacyjnej obowiązują wg ustaleń zawartych w § 10.

9) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu obowiązują wg ustaleń zawartych w § 11.

§ 10

1. Obsługę komunikacyjną zabudowy ustala się na następujących warunkach:

   1) teren zabudowy objęty planem powiązać z istniejącym układem miejskim poprzez ul.Zamieście - Z1/2 z ustaloną linią rozgraniczającą w odległości 6-8 m na zachód od osi jezdni i drogę nr ewid. 146/3 - Z1/2 łączącą się poprzez projektowaną trasę mostową G 1/2 z drogą krajową Nr 62 o szerokości w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku planu

   2) ustala się przebieg ulic lokalnych L 1/2 z przebiegiem północ - południe odpowiednio do wskazań w rysunku planu; szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio 15,0 m i 20,0 m; jezdnie o szerokości 6,0 m

   3) ustala się przebieg ulic dojazdowych D 1/2 wskazanych w rysunku planu; szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio 10,0 m i 15,0 m; jezdnia o szerokości 5,5 - 6,0 m

   4) ustala się przebieg ciągu pieszo - jezdnego wskazanego w rysunku planu; szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m

5) ustala się przebieg ciągu pieszego wskazanego w rysunku planu; szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m

2. Wyznacza się tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolem "KP1" i "KP2", dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) linie rozgraniczające terenu ustalone, podlegają uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej rysunku planu tj. w granicach tolerancji ± 1,0 m

2) przeznaczenie terenu: ogólnodostępne parkingi dla pojazdów samochodowych

3) dopuszcza się lokalizację obiektu kubaturowego niezbędnego dla obsługi parkingu strzeżonego; wjazd na teren od ulic lokalnych L 1/2 i ulicy dojazdowej D 1/2

4) dopuszcza się ogrodzenie terenu

§ 11

1. Ustala się następujące warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu:

1) sieci technicznego uzbrojenia terenu należy wykonywać w pasach ulicznych, w obrębie linii rozgraniczających ulic.

2) zaopatrzenie w wodę zabezpiecza się z systemu wodociągu miejskiego na następujących warunkach:

a) sieć rozbiorcza na osiedlu zasilana będzie z istniejących przewodów wodociągowych w ulicach Zamieście i wykonana w systemie pierścieniowym.

3) odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków systemem kanałów sanitarnych na następujących warunkach:

a) sieć rozdzielcza o średnicy ϕ 0.20 m - 0.40 m włączona do głównego kanału wykonanego w ul.Płockiej

4) odprowadzenie wód opadowych systemem kanałów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

5) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła z obowiązkiem wykorzystania technologii i paliwa ekologicznego.

6) zaopatrzenie osiedla w gaz przewodowy z odgałęzienia gazociągu wysokiego ciśnienia Rembelszczyzna - Włocławek, zabezpieczając cele bytowo - gospodarcze i grzewcze.

7) celem zapewnienia zasilania w energię elektryczną należy wybudować:
   - cztery stacje transformatorowe napowietrzne, w tym dwie dla zabudowy mieszkaniowej i dwie dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą
   - przyłącza napowietrzne do w/w stacji o łącznej długości około 230 m
   - około 1200 mb linii napowietrznej niskiego napięcia dla zabudowy mieszkaniowej
   - około 1000 m linii kablowych niskiego napięcia dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą
   - przebudować kolidujące z przewidywaną zabudową istniejące linie napowietrzne o łącznej długości około 550 m.

§ 12

1. Obowiązuje zachowanie warunków ochrony środowiska, a w szczególności:
   1) zakaz zrzutu ścieków bezpośrednio do gruntu
   2) istniejący na terenie drzewostan podlega ochronie
   3) niezabudowaną powierzchnię działek budowlanych zaleca się w maksymalnym stopniu obsadzić zielenią użytkową i ozdobną
   4) wszelkie uciążliwości związane z wprowadzoną funkcją winny być ograniczone do granic własności.

ROZDZIAŁ 3. - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

W części dotyczącej ustaleń dla terenów w granicach opracowania i obowiązywania niniejszej Uchwały uchyla się treść Uchwały MGRN nr II/5/84 z dnia 25.09.1984r. i Uchwały Rady Gminy Nr 19/III/94 z dnia 30.09.1994 r.

§ 14

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości rolnych stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 15

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia Uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Płockiego.

Przewodniczący
Rady Gminy i Miasta

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy i Miasta
Ryszard Dobrowolski