UCHWAŁA NR 201/XXVIII/98

RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

z dnia 27 lutego 1998 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 zm. z 1996 r. Nr 10, poz.496) 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. zm. Nr 58, poz.261; Nr 106, poz.496; Nr 132, poz.622, 1997 r. Nr 9, poz.43; Nr 106, poz.679; Nr 107, poz. 686; Nr 113, poz.734; Nr 123, poz.775)

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 1:500 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Do planu dołączona jest prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 2

1. Plan obejmuje teren działki Nr ewid.1169 położonej przy ul.Niepodległości w Wyszogrodzie.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
   1) ustalenie podstaw prawnych do podziału działki nr ewid.1169 przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i administracyjno - usługowej
   2) ochrona interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych
   3) kształtowanie ładu przestrzennego.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) warunki podziału działki
   2) warunki zabudowy, jej architektoniczne kształtowanie oraz warunki i zasady zagospodarowania działek budowlanych
   3) linie rozgraniczające (podziału) projektowanych działek budowlanych
   4) zasady i warunki technicznego uzbrojenia terenu oraz obsługi komunikacyjnej
   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 działkami budowlanymi (linie podziału) oraz pomiędzy ulicą (jezdnią i chodnikiem) a terenem działek budowlanych;
dopuszczalna linia rozgraniczająca oznacza możliwość podziału na działki budow- lane. Linie rozgraniczające podlegają uściśleniu stosownie do wartości kartome- trycznej rysunku planu to jest z dokładnością ± 0,5 m, jeżeli przepisy szczególne i odrębne nie stanowią inaczej

6) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę sytuowania frontowych i tylnych ścian budynków lub fragmentów tych ścian zaliczanych wg normy PN-69/13-02360 do kubatury budynku w całości lub w 50%

7) **usługi** - należy przez to rozumieć handel detaliczny codziennego użytku, usługi typu fryzjerstwo, krawiectwo, kosmetyczne, usługi medyczne, prawnicze itp. nieprodukcyjna działalność podnosząca jakość życia mieszkańców i nie powodująca jakichkolwiek uciążliwości dostępu dla pieszego klienta

8) **ulica, pas uliczny** - należy przez to rozumieć drogę przebiegającą przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania, a ponadto przeznaczoną do prowadzenia uzbrojenia inżynieryjnego i komunalnego oraz do obsługi komunikacyjnej otoczenia.

Jest to wydzielony liniami rozgraniczającymi pas terenu przeznaczony dla ruchu lub postoju pojazdów oraz dla ruchu pieszych, wraz z istniejącymi w tym pasie chodnikami, urządzeniami związanymi z ruchem a także drzewami i krzewami.

9) **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej na terenie działki do powierzchni całkowitej tej działki i jest wyrażona w procentach

ROZDZIAŁ 2. - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Ustala się dla działki Nr ewid.1169 przeznaczenie terenu na funkcje mieszkaniowe, usługowe i administracyjne z obowiązującymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu:

   1) obligatoryjne linie rozgraniczające - podlegają uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy na której sporządzono rysunek planu tj.w granicach tolerancji ± 0,5 m

   2) dopuszczalne linie rozgraniczające - oznaczają możliwy ze względu na potrzeby inwestora podział na działki budowlane jeżeli przepisy szczególne i odrębne nie stanowią inaczej; podlegają one uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy, na której sporządzono rysunek planu

   3) postulowana linia rozgraniczająca tereny działki Nr ewid.1169 i 1170 oznacza zalecaną regulację granicy między tymi działkami celem zachowania prawidłowych warunków obsługi komunikacyjnej w obrębie zabudowanych działek

   4) przeznaczenie terenu:

      a) projektowana do wydzielenia działka budowlana oznaczona na rysunku planu nr identyfikacyjnym 1 może być przeznaczona na funkcje mieszkaniowe, usługowe, administracyjne

      b) projektowane do wydzielenia działki oznaczone na rysunku planu numerami identyfikacyjnymi kolejno od 2 do 9 mogą być przeznaczone na funkcje usługowe i administracyjne

      c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków produkcyjnych oraz gospodarczych przeznaczonych do chowu zwierząt

   5) linie zabudowy wskazano na rysunku planu, zostały one określone jako obligatoryjne odległości od krawędzi projektowanej jezdni; dla działek oznaczonych numerami identyfikacyjnymi kolejno od 5 do 8 obowiązują linie zabudowy frontowej i tylnej

6) warunki architektoniczne zabudowy:

a) dla działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu nr identyfikacyjnymi kolejno od 5 do 8 obowiązuje zabudowa szeregowa realizowana wg projektu powtarzalnego dla w/w działek; powyższy warunek dotyczy elewacji, wysokości cokołu, gzymsu, dachu oraz kąta pochylenia połaci dachowej i pokrycia dachowego.

Wysokość zabudowy: 1,5 kondygnacji licząc od powierzchni terenu po stro- nie płn. do kalenicy dachu ; obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe.

Dopuszcza się realizację schodów wejściowych i zadaszeń nad nimi w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy (chodnika) a frontowa linią zabudowy.

Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych oraz grodzenia poszczególnych działek.

b) dla działki budowlanej oznaczonej na rysunku planu nr identyfikacyjnym 1 ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu.

Obowiązują dachy wysokie, dwu i wielospadowe.

Intensywność zabudowy nie może przekroczyć 40 %, pozostałą powierzchnię terenu należy zagospodarować zielenią.

c) dla działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu nr identyfikacyjnymi kolejno od 2 do 4 ustala się maksymalną wysokość do 1,5 kondygnacji licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu.

Obowiązują dachy wysokie dwu i wielospadowe wprowadzane w ramach modernizacji i przebudowy istniejących obiektów.

Schody wejściowe do obiektów nie mogą być realizowane pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulicy dojazdowej (poza pasem chodnika); warunek ten winien być spełniony w ramach modernizacji i przebudowy istniejących obiektów

d) architektura obiektów na terenie opracowania powinna być staranna; należy stosować dobrane materiały budowy i wykończenia budynków oraz zagospodarowania terenu

e) ogrodzenia należy wprowadzać w uzasadnionych funkcjonowaniem obiektów sytuacjach z zastrzeżeniem pkt.6a).

Nie należy wprowadzać ogrodzenia wzdłuż ulicy Niepodległości i ulicy dojazdowej.

7) obowiązuje nadzór konserwatorski; projekty budowlane realizowane na terenie działki Nr ewid. 1169 podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7

1. Obsługę komunikacyjną terenu poszczególnych działek budowlanych ustala się na następujących warunkach:

1) tereny działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu nr identyfikacyjnymi kolejno od 2 do 9 obsługiwane są odpowiednio od ul.Niepodległości lub od ulicy dojazdowej D1/2 prostopadłej do niej

2) dla terenu działki budowlanej oznaczonej na rysunku planu nr identyfikacyjnym 1 ustalono wjazd na teren od ulicy dojazdowej D 1/2 w pasie szerokości 5,00 m

3) ustala się w granicach opracowania szerokości w liniach rozgraniczających ulic:

a) ul. Niepodległości w rozstawie 11,0 m w tym szerokość chodnika po jej stronie północnej wynosi 2,5 m

b) ulicy dojazdowej D 1/2 w istniejącym zmiennym rozstawie linii rozgraniczających, z poszerzeniem o szerokość chodnika po jej zachodniej stronie w pasie 2,0 - 2,5 m jak wskazano na rysunku planu

§ 8

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

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

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

   a) doprowadzenie wody do poszczególnych posesji z istniejącego przewodu wodociągowego w ul. Niepodległości

3) odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez kanalizację sanitarną na następujących warunkach:

   a) przykanaliki z poszczególnych posesji należy włączyć do kanału głównego o średnicy ϕ 0.20 m w ul. Niepodległości

4) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej o średnicy 0.90 m istniejącej w wąwozie. Kanalizacja ϕ 0.20 w ul. D 1/2 może być wykorzystana do odprowadzenia wód opadowych

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

6) zaopatrzenie terenu objętego planem w gaz przewodowy z odgałęzienia gazociągu relacji Rembelszczyzna - Włocławek, zabezpieczając cele grzewcze i bytowo - gospodarcze

7) w celu zapewnienia zasilania w energię elektryczną należy:

   a) przebudować istniejącą linię napowietrzną niskiego napięcia na 2-torową na odcinku o długości ca 200 i włączyć do istniejącej stacji transformatorowej na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny.

§ 9

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 dopuszczoną planem funkcją usługową winny być ograniczone do granic własności.

ROZDZIAŁ 3. - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 10

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.

§ 11

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta.

§ 12

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

Przewodniczący
Rady Gminy i Miasta

Dobrowolski