UCHWAŁA NR 203/XXI/2001

RADY GMINY i MIASTA w WYSZOGRODZIE

z dnia 26 września **2001 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród

Na podstawie art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r.: Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz. 1279; z 2000 r.: Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 14 poz. 124) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r.: Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622; z 1997 r.: Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775; z 1998 r.: Nr 155 poz.1014, Nr 162 poz. 1126; z 2000 r.: Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009 i Nr 95 poz. 1041; z 2001 r.: Nr 45 poz. 497)

Rada Gminy i Miasta w Wyszogrodzie uchwala
zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród, zwaną dalej „planem".

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród zawiera ustalenia w zakresie warunków podziału nieruchomości, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad i warunków technicznego uzbrojenia działki nr ewid. 696/1 w Wyszogrodzie.
2. Integralną częścią Uchwały jest „rysunek planu" w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do Uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem stanowią granice działki nr ewid. 696/1 w Wyszogrodzie oraz ul. Niepodległości i drogi dojazdowej D 1/2 nr ewid. 696/3 i oznaczone na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej Uchwały literami ABCDA (z wyłączeniem działki nr ewid. 696/2).
4. Tereny rolne i leśne objęte planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
   1) ustalenie podstaw prawnych do przeznaczenia gruntów rolnych i leśne na cele mieszkaniowe i letniskowe;
   2) kształtowanie ładu przestrzennego;
   3) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
   4) zabezpieczenie interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony naturalnych walorów środowiska i krajobrazu kulturowego;
   5) ustalenie zasad uzbrojenia terenu.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej oznaczone na rysunku planu w skali 1:1000 symbolami MN i ML;
   2) tereny dawnego cmentarza żydowskiego i zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
   3) linie rozgraniczające projektowanych działek usługowych oraz linie rozgraniczające ulic obsługujących teren zabudowy;
   4) linie zabudowy oraz warunki i zasady zagospodarowania działek;
   5) zasady i warunki technicznego uzbrojenia;
   6) warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
   1) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie użytkowania;
   2) linie podziału na działki budowlane;
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne i obligatoryjne;
   4) zasada kształtowania bryły budynku.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) planie ogólnym – należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród zatwierdzony Uchwałą Nr II/5/84 Miejsko – Gminnej Rady Narodowej w Wyszogrodzie w dniu 25 września 1984 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 6/84 poz. 28);

2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z przepisów ogólnych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych;
3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę prawnie ustaloną w planie pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu realizowane poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które dominują na danym terenie;
5) funkcjach pomocniczych – należy przez to rozumieć realizację pomieszczeń na sprzęt ogrodniczy, sportowy, garaże itp. uzupełniające użytkowanie mieszkaniowe i letniskowe.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 5

1. Na terenie objętym planem oznaczonym symbolem MN obowiązuje:
   1) jako przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa;
   2) funkcje wykluczone: usługi, bazy, składy, obiekty produkcyjne i związane z rolnictwem;
   3) minimalne zagospodarowanie zielenią terenu działek budowlanych – 60% ich powierzchni.
2. Na terenie oznaczonym symbolem ML obowiązuje:
   1) jako przeznaczenie podstawowe - funkcja letniskowa;
   2) wykluczone wszelkie inne funkcje terenu.
3. Na terenie oznaczonym symbolem ZP obowiązuje:
   1) jako przeznaczenie podstawowe – miejsce pamięci po byłym cmentarzu żydowskim i zieleni urządzonej do zachowania;
   2) wyklucza się wszelkie inne funkcje terenu, teren wyłączony z zabudowy.
4. Na terenie oznaczonym symbolem Ls obowiązuje zachowanie zadrzewienia i zakrzewienia wzmacniającego skarpę oraz zakaz zabudowy i zmiany sposobu użytkowania terenu.

§ 6

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) linie rozgraniczające - wg wskazań na rysunku planu, mogą podlegać uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. z dokładnością do ± 1,0 m;
   2) linie zabudowy – dla zabezpieczenia walorów skarpy obowiązują jako nieprzekraczalne, wg rysunku planu;

3) warunki architektoniczne zabudowy:
   a) architektura budynków winna być staranna, nawiązywać do dobrych tradycji regionalnych, harmonizować z krajobrazem oraz odpowiadać warunkom dla strefy ochrony krajobrazu; projekt budowlany łącznie z kolorystyką elewacji winien uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków
   b) budynki mieszkalne i letniskowe wolnostojące, obowiązuje realizacja budynków stałych, nie dopuszcza się obiektów prowizorycznych (kontenery, barakowozy itp.)
   c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym
   d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30% - 45%, pokrycie w kolorze tradycyjnej dachówki
   e) dla zabudowy mieszkaniowej i letniskowej obowiązuje zblokowanie w jednym budynku funkcji podstawowych i pomocniczych
   f) ogrodzenia terenu do wysokości 1,50 m wykonane jako ażurowe, w tym podmurówka nie wyższa niż 30 cm, zaleca się stosowanie drewna i obsadzenie ogrodzenia żywopłotem
   g) nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek;
4) komunikacyjną obsługę zabudowy i zagospodarowania ustala się na następujących zasadach:
   a) obsługa projektowanych działek mieszkaniowych poprzez drogę dojazdową D1 nr ewid. 696/3
   b) obsługa projektowanych działek letniskowych poprzez drogę dojazdową D2 z chodnikiem od strony skarpy;
5) ustala się rozstaw linii rozgraniczających ulic:
   a) ul. Niepodległości L 1/2: szerokość - zmienna od 15 m, a na odcinku ulicy D3 od rozwidlenia w kierunku Czerwińska od 5m do 6m
   b) ulic dojazdowych wewnętrznych D1 i D2: - odpowiednio 10 m i 5 m;
6) na terenach w obrębie linii rozgraniczającej nie zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach;
7) parkowanie pojazdów właścicieli nieruchomości wyłącznie w obrębie działek budowlanych.

§ 7

1. Ustala się warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu:
   1) sieć infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających projektowanych ulic, w obrębie terenów ogólnodostępnych;
   2) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych z komunalnej sieci wodociągowej w ul. Niepodległości na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
   3) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do kanalizacji sanitarnej; do czasu budowy komunalnego systemu kanalizacyjnego dopuszcza się gromadzenie ścieków płynnych w szczelnym zbiorniku nieczystości z wywozem na miejską oczyszczalnię ścieków w Wyszogrodzie;
   4) odprowadzanie wód opadowych grawitacyjne;
   5) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych i grzewczych w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii i paliw ekologicznych;
   6) usuwanie odpadów poprzez indywidualny sposób gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach z zaleceniem wstępnej segregacji odpadów z wywozem na składowisko odpadów wskazane w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
   7) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb bytowych, oświetlenia oraz do celów grzewczych po rozbudowie sieci zgodnie z warunkami technicznymi ustalonymi przez Zakład Energetyczny w Płocku;
   8) ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o dobrych parametrach technicznych poprzez modernizację i przebudowę istniejącego systemu energetycznego – przewidywany przydział mocy dla jednej projektowanej działki w granicach od 10 Kw do 20 KW.

§ 8

1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego ustala się:
   1) obowiązek zachowania warunków wynikających z położenia w strefie ochrony krajobrazu;
   2) zakaz budowy nieszczelnych zbiorników na ścieki;
   3) obowiązek zastosowania technologii i paliwa ekologicznego dla zaopatrzenia w ciepło;
   4) minimalne zagospodarowanie zielenią terenu działek budowlanych – 70% ich powierzchni;
   5) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu skarpy i wyłączenie jej z zabudowy z pozostawieniem oraz uporządkowaniem istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia terenu oznaczonego symbolem Ls;

6) na terenie oznaczonym symbolem ML dopuszcza się zmianę użytkowania terenu zakrzewionego wyłącznie w zakresie niezbędnym dla budowy domów letniskowych i zapewnienia dojazdów do nich;
7) na terenie oznaczonym symbolem ZP – miejsce pamięci – obowiązuje zachowanie, uzupełnienie i pielęgnacja drzewostanu; teren wyłączony z zabudowy.

§ 9

Na terenie objętym planem uchyla się ustalenia zawarte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszogród zatwierdzonym Uchwałą Nr II/5/84 Miejsko – Gminnej Rady Narodowej w Wyszogrodzie z dnia 25 września 1984 r.

§ 10

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową stawkę w wysokości 20 % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta w Wyszogrodzie.

§ 12

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy i Miasta:

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy i Miasta
Zbigniew Boszko