UCHWAŁA NR 179/XXIV/2007
RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD
z dnia 29. XII. 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w granicach ulic: ul. Warszawskiej i ul. Zamieście.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; z 2002r.Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007r. Nr 48 poz. 327) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; 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) oraz Uchwały Rady Gminy i Miasta Wyszogród Nr 42/V/07 z dnia 26 kwietnia 2007r. uchwala się:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w granicach ulic: ul. Warszawskiej i ul. Zamieście zwany dalej "Planem".

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w granicach ulic: ul. Warszawskiej i ul. Zamieście, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:
   - na północy – północna granica działki nr ew. 601;
   - na wschodzie – istniejąca wschodnia linia rozgraniczająca drogi gminnej, (działka nr ew. 734);
   - na południu – południowe granice działek nr ew. 772 i 774;
   - na zachodzie – istniejąca wschodnia linia rozgraniczająca drogi gminnej, ul. Zamieście (działki nr ew. 1366).
3. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,
   4) stwierdzenie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - załącznik nr 4.

§ 2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) granic obowiązywania ustaleń planu,
   2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
   5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
   7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
   8) zasad i warunków podziału nieruchomości,
   9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
   10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,

2. Plan ze względu na niewystępowanie nie określa:
   1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
   3) granic obszarów wymagających scaleń,
   4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
   5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
   6) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
   7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,
   9) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
   10) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
   11) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) planie – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,

2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,

4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,

6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

7) liniach podziału na działki budowlane – rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznych na rysunku planu,

8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowić więcej niż 50 % powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,

9) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),

10) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż $10m^2$,

11) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
   a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
   b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
   c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;

12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwicy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,

13) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,

14) ulicy, pasie ulicznym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,

15) drodze – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleń publiczną,

16) dojazdach – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej,

17) wymaganiach parkingowych – należy przez to rozumieć wymaganą minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

Rozdział II
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem MNU,
   3) tereny dróg publicznych KD w klasach:
      a) ulicy lokalnej - KDL
      b) ulic dojazdowych - KDD
      c) ciągu pieszo-jezdnego - KPj

§ 5
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:
   1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach MN i MNU,
   2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach MN i MNU,
   3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
   4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic,

5) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,

6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

7) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulicy KDL,

8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,

9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach o powierzchni większej niż 1m^2,

10) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania znacznych zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Ustala się następujące zasady:
   1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
   2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
   3) istniejące drzewa oraz użytki z drzewostanem do zachowania i włączenia w zagospodarowanie terenu poszczególnych działek,
   4) nakaz zachowania przynajmniej 50 % terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych (MN), 30% na terenach (MNU),
   5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z zaleceniem wykorzystania proekologicznych nośników energii,
   6) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi,
   7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. prawo ochrony środowiska,
   8) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody – Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu na podstawie przepisów odrębnych, gdzie obowiązuje m.in.:

      - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. Nr 129 z 2006r.), za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym, budowy garaży lub parkingów dla samochodów osobowych oraz realizacji inwestycji celu publicznego,

- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Ustala się następujące zasady:
1) w stosunku budynków na terenie 3MN znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg oznaczenia na rysunku planu); na obszarze tym obowiązuje:
   a) zakaz lokalizacji wysokich urządzeń typu anteny, stacje bazowe telefonii komórkowej itp.,
   b) uzyskanie wytycznych konserwatorskich na etapie projektowania (przed pozwoleniem na budowę) dla inwestycji budowlanych, zmiany kolorystyki elewacji zewnętrznych w tym pokryć dachowych, instalacji naziemnych, reklam planowanych na tym obszarze,
   c) uzyskanie pozytywnej opinii dla zamierzenia budowlanego w urzędzie konserwatorskim, na etapie wydania pozwolenia na budowę zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
2) w strefie podporządkowania obszaru ochronie konserwatorskiej (zabudowa wzdłuż ul. Zamieście) obowiązuje:
   a) ochrona miejskiej zabudowy siedliskowej wzdłuż ul. Zamieście,
   b) wysokość budynków do 1,5 kondygnacji.

§ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy, dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
3. W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu miejskiego poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych przy ul. Zamieście.
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
   1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjno-pompowym z odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię ścieków,
   2) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na następujących zasadach:

1) w systemie miejskiej kanalizacji deszczowej, realizowanej w układzie zlewni – wyposażenie wylotów w urządzenia podczyszczające,

2) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (rowy przydrożne, urządzenia ściekowe),

3) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
   1) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,

   2) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Zakład Energetyczny Wnioskodawcy,

   3) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Wnioskodawcy. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym,

   4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,

   5) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 5m. od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:

      a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,

      b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z regulacjami gminnymi,
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
11. Zaopatrzenie w gaz w systemie zbiorników indywidualnych.

§ 9

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

1) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulica lokalna:
   a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo – 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
   b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
   c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
2) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
   a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo – od 10m do 14m, wg oznaczenia na rysunku planu,
   b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 6,0m,
   c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
3) **KPj** - ciąg pieszojezdny,
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 8m,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:

1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
3) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
4) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
5) Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
6) Ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

1. Plan ustala następujące zasady parkowania:
   a) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
      – dla terenów zabudowy mieszkaniowej – min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
      – dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej – min. 3 miejsca parkingowe 1 lokal usługowy,

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 4MN) plan ustala:
   1) funkcję podstawową: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) funkcję uzupełniającą: usługową w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych ulic,

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 %,

4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

5) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,

6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny,

7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

8) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,

9) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,

10) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3,

11) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasza użytkowe (wysokość budynków do 9m od poziomu terenu),
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasze (wysokość budynków do 6m od poziomu terenu),
3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 15m
4) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować w głębi działek,
5) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: prostopadła do ulicy **KDL,** równoległa lub prostopadła do ulic **KDD** i ciągu pieszojezdnego **KPj,** wyznaczona przez pierwszy wybudowany przy tym ciągu obiekt.
6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
7) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 600m^2,
2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m dla zabudowy wolnostojącej i 15m dla zabudowy bliźniaczej.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU (od 1MNU do 2MNU) plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług, w szczególności nieuciążliwego rzemiosła, gastronomii i handlu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych ulic,

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki,

4) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3.,

5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące. Obowiązuje przeznaczenie max. 50% powierzchni użytkowej obiektu mieszkalnego na funkcje usługowe,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (wysokość budynków do 11m od poziomu terenu); zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (wysokość budynków do 8m od poziomu terenu),
2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 6m, tj. 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasze,
3) geometria dachu: dach budynku dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy noworealizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków),
4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nieprzekraczająca 20m,
5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 600m^2,
2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
3) szerokość ewentualnych dróg wewnętrznych na min. 5m,

§ 12

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,
2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy i gabarytów zabudowy) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem i remontowanie obiektów bez możliwości ich rozbudowy.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13

1. Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

a) 5 % dla terenu MN i MNU.

§14

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Wyszogród.

§15

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy i Miasta
Józef Zbigniew Boszko