BIULETYN INFORMACJI PUBLICZNEJ

www.bip.gov.pl

Gmina i Miasto Wyszogród

UCHWAŁA NR 180/XXIV/2009
RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD
z dnia 29 grudnia 2009 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r.), 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 2004 r. Nr 6, poz.41 i 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 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 109 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) oraz Uchwały Nr 27/IV/07 Rady Gminy i Miasta w Wyszogrodzie z dnia 28 lutego 2007r.

Rada Gminy i Miasta w Wyszogrodzie uchwala, co następuje

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1 . **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno** zwany dalej „planem”, obejmujący część administracyjnego obszaru wsi Drwały, Rakowo, Starzyno.

2 . Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3 . Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3,
4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 4

§ 2.1 . Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
12) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

2. Plan nie określa:

1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
3) linie zabudowy,
4) przeznaczenie terenu,
5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
   - granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
   - granice OSO Dolina Środkowej Wisły

6) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
2) **przepisach szczególnych i odrębnych –** należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
4) **liniach podziału na działki budowlane** (proponowane linie wewnętrznych podziałów)- rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 2 m.
5) **przeznaczeniu podstawowym -** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) **obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
7) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty 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} stosownie do przepisów szczególnych,
8) **funkcja usługowa w zakresie usług konsumpcyjnych (bytowych)** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem powszechnych i codziennych potrzeb ludzkich w zakresie konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:

a) handel detaliczny, gastronomia,
b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
g) inne niż w/w usługi osobiste,

9) **uciążliwości obiektów i urządzeń -** należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
10) **bezpośrednim sąsiedztwie** – należy przez to rozumieć zabudowę (obiekty kubaturowe) na działce zabudowanej oraz działkę bezpośrednio graniczącą z działką zabudowaną lub przeznaczoną pod zabudowę w niniejszym planie,
11) **maksymalnej wysokości zabudowy -** jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
12) **intensywności zabudowy -** udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu:**

1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolem **RM**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN,**
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolniczej oznaczone symbolem **RM/ MN,**
4) tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej (letniskowej) - **ML,**
5) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług celu publicznego oznaczone symbolem **UP** ,
6) tereny sportu, rekreacji i turystyki oznaczone symbolem **US** ,
7) tereny rolne - **R** ,
8) tereny lasów i zalesień oznaczone symbolem **ZL, ZL $_1$,**
10) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **Z,**
11) tereny wód powierzchniowych **WS** ,
12) tereny obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oznaczone symbolem **WP**
12) tereny dróg publicznych w kategoriach:
   a) ulicy zbiorczej- **KDZ**
   b) ulicy lokalnej- **KDL,**
   c) ulicy dojazdowej - **KDD**
13) tereny infrastruktury technicznej:
   a) stacje transformatorowe- **E**
   b) obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej - **K**

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1 . Obowiązuje:

1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 2 kondygnacji na terenach zabudowy mieszkaniowej,
3) dla terenów przyległych do obiektów zabytkowych i terenów o wyjątkowych walorach krajobrazowych należy przyjąć zasady zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję,
4) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
5) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
6) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych na terenach MN, RM, RM/MN, ML, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 6m ^{2}
7) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL,

8) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego .

1 . Tereny we wsi Drwały, Rakowo, Starzyno objęte planem położone są w całości w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym, budowy garaży lub parkingów samochodowych dla samochodów osobowych oraz realizacji inwestycji celu publicznego .

b) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w obszarze zwartej zabudowy wsi,

2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,

3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,

4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,

5) zagospodarowanie co najmniej 60% dla terenów oznaczonych symbolem MN, US, RM/MN, 75% dla ML, powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,

6) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,

7) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.,

- zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzeki Wisły,
- prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych i łąkowych,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień **,** zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych podmokłości,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych, przeciwdziałanie zarastaniu łąk,
- zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe.

8) na terenach położonych w obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły dopuszcza się zabudowę z wyniesieniem poziomu parteru ponad rzędną 68,59m n.p.m. (Drwały) i 67,25m n.p.m (Rakowo); posadowienie poziomu parteru poniżej rzędnej wody stuletniej na ryzyko własne inwestora (odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku zalania wodami katastrofalnymi ponosi inwestor),

9) na terenach położonych w strefie krawędziowej skarpy, w granicach występowania złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy w strefie od podstawy do górnej krawędzi skarpy, natomiast w granicach zasięgu procesów osuwiskowych należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,

10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,

11) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego

1) zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,

2) ochronę krajobrazu kulturowego wsi Drwały historycznego układu ruralistycznego wzdłuż drogi powiatowej - zachowane walory środowiska naturalnego połączone harmonijnie z nieruchomymi dobrami kultury, w której obowiązuje:

a) zachowanie historycznego układu ruralistycznego wzdłuż drogi powiatowej KDZ – ochrona rozplanowania zagród, budynków o wartościach zabytkowych (dom nr 14, 15, 16, 25), utrzymanie i kształtowanie zieleni rozmieszczonej w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych ,

b) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 7m , intensywność zabudowy do 0,1, w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej: dachy dwuspadowe, główne kalenice budynków mieszkalnych równoległe do drogi powiatowej,

3) ochronę reliktów osadnictwa holenderskiego w miejscowości Rakowo na następujących zasadach:

a) zachowanie rozplanowania zagród i budynków o wartościach historycznych (zagrody nr 5, 6, 9, 12),

b) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 7m , intensywność zabudowy do 0,1, w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej: dachy dwuspadowe, główne kalenice budynków mieszkalnych równoległe do frontu działki,

4) w strefie ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:

- utrzymanie historycznego przebiegu drogi, obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
- ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem (ukształtowanie terenu, sztuczne nasadzenia, rowy melioracyjne, cmentarze),
- ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, cieków wodnych, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy, rozplanowania zagród, elementów małej architektury,
- współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły obiektów i usytuowania względem drogi),

4) działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej i strefie ochrony krajobrazu kulturowego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1 . Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
1) historyczny układ ruralistyczny wsi Drwały,
2) stanowiska archeologiczne, które podlegają ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b *ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami* ,
3) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W stosunku do wymienionych w ust. 1 dóbr kultury obowiązują następujące ustalenia:
1) zachowanie strefy ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
a) podporządkowanie i zharmonizowanie (kształtowanie bryły i elewacji) nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
2) utrzymanie historycznego rozplanowania zagród, wprowadzanie nowej zabudowy w sposób utrwalający historyczne założenia i zapewniający ochronę walorów widokowych ,
3) podziały terenu w nawiązaniu do historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych,
4) wszelka działalność związana z otoczeniem obiektów w strefie, w tym także zmiany własności, funkcji i użytkowania powinny być poprzedzone wydaniem wytycznych konserwatorskich i uzyskać zgodę WKZ,
5) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w strefie ochrony krajobrazu kulturowego i w otoczeniu zagród o walorach kulturowych:
   a) funkcje obiektów sąsiednich nieantagonistyczne,
   b) wysokość zabudowy ograniczyć do 7m,
   c) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 20% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy,
   d) zachowanie wykształconego układu geometrii dachów – układu głównych kalenic budynków mieszkalnych i gospodarczych.

3. W granicach stanowisk archeologicznych i w granicach terenów wymagających badań archeologicznych obowiązuje:
1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych działań i inwestycji,
2) wymóg sprawowania nadzoru archeologicznego,
3) inwestycje lokalizowane na terenach wymagających badań archeologicznych muszą być uzgodnione każdorazowo z WKZ.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych .

1 . Ustala się następujące przestrzenie publiczne

1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:
a) KDZ zbiorcze – 20m
b) KDL lokalne – 15m, 12m,
c) KDD dojazdowe – 10m, 12m,
2) tereny usług publicznych UP,
3) niewygrodzone części działek przed obiektami usługowymi o charakterze ogólnodostępnym,

2 . Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

3 . Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

4 . Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust.1 pkt 2, zgodnie z § 13
1) budynki użyteczności publicznej muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągany przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury lub rodzajów materiałów wykończeniowych elewacji zharmonizowanych z otoczeniem.

5. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 3 ustala się:
a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
b) adaptację i budowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacji
c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
a) na terenach zabudowy wsi - wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic (w szczególności tworząc pasy technologiczne infrastruktury technicznej), dopuszcza się sytuowanie urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych.
b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
c) poza obszarem zabudowanym - wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych; dla linii napowietrznych w odległości nie mniejszej niż 5m od granicy pasa drogowego z zachowaniem przepisów odrębnych, dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości w przypadkach związanych z ochroną środowiska i wynikających z uwarunkowań terenowych,
d) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,

e) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
f) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających dróg powiatowych – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
g) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3 . Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

4 . Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Kobylniki i we wsi Przykory (gm. Mała Wieś) poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

a) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,

5 . Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjno – pompowym lub indywidualny sposób utylizacji ścieków;

a) dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
b) dopuszcza się indywidualny sposób utylizacji ścieków na terenach oznaczonych R,

6 . Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

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

7 . Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – 6 kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, 16kW w zabudowie usługowej lub według warunków przyłączenia,
b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu,
d) 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 ZE wnioskodawcy,
e) dla linii napowietrznych 15 kV wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5 m; w strefie tej obowiązuje:
- zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
f) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL.

8 . Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

9 . Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych na terenach RM i R.

10 . Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

11 . Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej po zrealizowaniu gazociągów średniego ciśnienia,
2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12 . Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie – Oddział w Płocku,
1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowu wodnego wolnego od zabudowy kubaturowej,
3) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny przed dokonaniem podziałów geodezyjnych .

13 . Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
a) **KDZ -** tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga powiatowa Nr 2963W relacji Kępa Polska – Wyszogród):
- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu , dopuszcza się mniejszy rozstaw linii rozgraniczających na wysokości terenów lasów i skarpy,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów.

b) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
- szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m i 12m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu , dopuszcza się mniejszy rozstaw linii rozgraniczających na wysokości terenów lasów i skarpy,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

c) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
- rozstaw linii rozgraniczających - 10m, 12m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

- dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych,

d) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.

14 . Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 13.

a) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa ulicznego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,

b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,

c) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.

d) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg.

e) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.

15 . Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych; istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowywana i rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16 . Ustala się następujące zasady parkowania:

a) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m,

b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie

c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 16b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1 . Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi ;

2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług bytowych (konsumpcyjnych),

3 **) zasady zagospodarowania terenu** :

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;

c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,

e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane - lokal usługowy nie powinien przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku, lub jako obiekty wolnostojące,

g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu,

h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

i) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki,

j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 w granicach działki,

k) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki i obiekty gospodarcze) z możliwością przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,

l) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) **zasady kształtowania zabudowy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (do 9 m),

b) szerokość elewacji frontowej budynków do 18m ,

b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,

c) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45 ^{o} , układ kalenic głównych równolegle do ulic zbiorczych i lokalnych (na terenach przyległych do ulic),

d) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) **zasady i warunki podziału nieruchomości** :

a) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 900m^2 ,

b) minimalna szerokość frontu działki 22m,

c) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,

e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

f) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 11 . **1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM/MN ,** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi ,

2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług bytowych (konsumpcyjnych) na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowa w zakresie obsługi rolnictwa w zabudowie zagrodowej,

2. zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 ust. 3 i § 7,
c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 ust. 13; ograniczenie budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulic KDZ, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna maksymalnie poprzez istniejące zjazdy,
d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej lub siedliska,
e) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
f) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3),
g) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,
i) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, poza strefą ochrony krajobrazu kulturowego,
j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3. zasady kształtowania zabudowy:
a) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 ust. 3 i § 7,
b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (8,5m),
b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej do 5 m, w zabudowie zagrodowej do 7m,
c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45 ^{o} , układ kalenic głównych równolegle do ulic zbiorczych i lokalnych na działkach przyległych,
d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do18m,
e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości :
a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) – d)
b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej - 1000m ^{2} , dla działki o funkcji mieszanej – 1200 m ^{2} ,
c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi ,
2) funkcja dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacji indywidualnej, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych: rekreacji i turystyki, obsługi rolnictwa,

2. **Zasady zagospodarowania terenu** :
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
2) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 ust. 3 i § 7,
3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działek lub siedliska,
6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

3. **Zasady kształtowania zabudowy** :
1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje (8 m), na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, krajobrazu kulturowego i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §6 ust. 3 i § 7,
3) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 7 m, w zabudowie mieszkaniowej - 5 m,
4) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 - 45 ^{0} ; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowe, główna kalenica równoległa do ulic KDZ, KDL (na działkach przyległych do ulic).

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** ;
1) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m ^{2} ,
2) minimalna powierzchnia działki o funkcji podstawowej powiązanej z usługową – 1200 m ^{2} ,
3) minimalna powierzchnia działki o funkcji rekreacji indywidualnej 1500 m ^{2} ,
4) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m,
5) drogi wewnętrzne, dojazdy do działek budowlanych o rozstawie linii rozgraniczających - min. 5 m.

§ 13 . **1** . Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej;
2) funkcję dopuszczalną – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa w zakresie rekreacji, wypoczynku,

2. zasady zagospodarowania terenu :
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach oraz odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulicy KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 ust. 13; ograniczenie budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulicy KDZ, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna maksymalnie poprzez istniejące zjazdy
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75 % powierzchni działki budowlanej,
4) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy oraz przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3),
5) intensywność zabudowy nie może przekraczać wskaźnika: 0,2,

6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych do 35m ^{2} ,
7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
8) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu

3. **zasady kształtowania zabudowy:**
1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe (do 8m),
2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 5 m,
3) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45 ^{o} , główne kalenice skierowane równolegle do ulic KDZ, KDL (na działkach przyległych do ulic),
4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do15m **,**
5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4 **. zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości** :
1) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj.+/- 2m lub z zachowaniem warunków pkt 2) – 5)
2) minimalna powierzchnia działki - 1500m ^{2} ,
3) minimalna szerokość frontu działki 25m,
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m
5) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.

§ 13.1 . Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa celu publicznego,.
2) funkcję uzupełniającą: mieszkaniowa na potrzeby władających i użytkowników obiektów oraz usługi w zakresie sportu, rekreacji,
2. **zasady zagospodarowania terenu** :
1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy, dostosowanie architektury do tradycji architektury regionalnej, krajobrazu,
4) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki,
5) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
6) dopuszcza się zmianę funkcji usługowej na inną funkcję: mieszkaniową lub usługową o charakterze nieuciążliwym,
7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

3 **. zasady kształtowania zabudowy** :
a) maksymalna wysokość budynków - 15 m,
b) układ połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45 ^{o} ,
c) obowiązuje staranna architektura dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu, a jednocześnie będąca identyfikatorem przestrzeni;
d) uwzględnienie lokalizacji w podpiwniczeniach budynków pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

4. **zasady i warunki podziału nieruchomości** :
a) zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz wydzielania odrębnych nieruchomości o wyłącznej funkcji mieszkaniowej.

§ 14.1 . Dla terenów turystyki, sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ustala się:
1) funkcję podstawową - usługi w zakresie sportu, rekreacji, wypoczynku, turystyki;
2) funkcję uzupełniającą: zabudowa usługowa i obiekty związane z funkcją podstawową w tym obiekty małej architektury i zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej,
2. **zasady zagospodarowania terenu** :
a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 %,
c) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3),
d) zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem ustawiania urządzeń cyrkowych, okresowych kiermaszy, wystaw i urządzeń zabaw i gier ruchowych,
e) dopuszcza się organizację imprez masowych;
f) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem,
g) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3. **zasady kształtowania zabudowy** :
a) maksymalna wysokość budynków - 10 m licząc od parteru terenu do kalenicy dachu
c) obowiązuje staranna architektura dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu,
d) dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacji indywidualnej obowiązują ustalenia §12 ust 3;
4. **zasady i warunki podziału nieruchomości** :
a) dopuszcza się dojazdy o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających.
b) minimalna powierzchnia działki 0,5ha, powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu,
c) dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacji obowiązują ustalenia §12 ust 4.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych a na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
1) funkcję podstawową - tereny otwarte rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych;

2) funkcję uzupełniającą - zabudowa związana z zabudową zagrodową, funkcją obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych rekreacji i turystyki, zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej, zieleń nieurządzona, wody powierzchniowe, urządzenia melioracji wodnych,

2 . zasady zagospodarowania:

1) ograniczenie zabudowy kubaturowej do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa, dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego,

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Wyszogród na terenach posiadających dostęp do istniejących systemów uzbrojenia terenu,

2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji wodnych,

3) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:

- stosowanie materiałów naturalnych,
- wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
- kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
- zakaz grodzenia.

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i zgodnie z § 9 ust.13,

6) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,

5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni siedliska lub działki,

6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi

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

8) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb,

9) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych,

10) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje - dopuszcza się budowę urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje (do 8 m),
3) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 7 m, w zabudowie mieszkaniowej - 5 m,
4) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 - 45 ^{0} ; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowe; geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 20 - 40 ^{0}

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ; dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów działek na następujących warunkach:

1) dla terenów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m ^{2} ,
3) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej powiązanej z usługową – 1200 m ^{2} ,
4) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m,
5) drogi wewnętrzne, dojazdy do działek budowlanych o rozstawie linii rozgraniczających - min. 5 m.

§ 16.1 . Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws -** tereny wód śródlądowych, ustala się:

2. **zasady zagospodarowania** :

1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:

- przerzutach wody,
- poborze oraz odprowadzaniu wód,
- korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,

2) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,

3) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,

4) zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od krawędzi skarpy rowów stanowiących urządzenia melioracji szczegółowych i sztucznych zbiorników wodnych,

§ 17.1 . Dla terenów związanych z infrastrukturą techniczną:

1) oznaczonych symbolem E - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,

2) oznaczonych symbolem K – obiekty i urządzenia związane z gospodarką ściekową

2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

1) obowiązuje staranne zagospodarowanie oraz architektura budynków i budowli wynikająca z technologii i harmonizująca z krajobrazem,
2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią.

§ 18 . **1** . Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL, ZL $_{1}$** ustala się:

1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny leśne (ZL) i przeznaczone do zalesienia (ZL $_{1}$) zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;

2. **zasady zagospodarowania terenu** :

1) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
2) przywrócenie i utrzymanie właściwego stanu gatunkowego drzewostanów zgodnie z rodzajem siedliska,
3) dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych,
4) adaptację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
5) zakaz zabudowy kubaturowej oprócz wymienionej w pkt. 1) i 4),
6) do czasu realizacji zalesień teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu,
7) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12m od granicy lasów – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

1) funkcję podstawową – dawny cmentarz;

2) funkcję dopuszczalna: zieleń urządzona,
2. zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
a) zakaz wprowadzania innych funkcji,
b) po uzyskaniu decyzji o zamknięciu cmentarza dopuszcza się porządkowanie zieleni i realizację ścieżek pieszych.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WP** ustala się:

1) funkcję podstawową - tereny obiektów i urządzeń hydrotechnicznych

2. zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.1. Na terenach potencjalnego zagrożenia powodziowego oznaczonych na rysunku planu ustala się:
1) wyniesienie poziomu podłogi parteru nowoprojektowanych budynków mieszkalnych ponad:
a) rzędną 68,59m n.p.m. we wsi Drwały,
a) rzędną 67,25 m n.p.m. we wsi Rakowo,
2) dopuszcza się inne sytuowanie budynków z zastrzeżeniem, że odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku zalania wodami katastrofalnymi ponosi inwestor.

§ 22. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

§ 23. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy
1. W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:
1) rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym,
2) uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy zgodnie z § 10, 11, 12, 13.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 24. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości . . %
§ 25. w obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wyszogród dla terenów przeznaczonych pod zalesienie.
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Wyszogród.
§ 27. 1 . Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2 .Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy i miasta

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 180/XXIV/2009
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 29.XII.2009

Wykaz uwag WNIESIONYCH do wyłożonego do publicznego wglądu
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy i Miasta Załącznik do Uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.			Nie wniesiono uwag							

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 180/XXIV/2009
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 29.XII.2009

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowaniaprzestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno ” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulic do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 248.000zł. Prognozuje się, że wykup następować będzie sukcesywnie – etapowo, począwszy od roku 2013 i w pierwszym etapie powinien obejmować tereny przeznaczone pod ulice lokalne.
2. budowa sieci wodociągowej. W związku z wyposażeniem obszaru w wodociągową sieć rozbiorczą nie przewiduje się w okresie prognostycznym wydatków na ten cel.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej. W związku z dopuszczoną możliwością stosowania szczelnych zbiorników na ścieki i trudną do przewidzenia dynamiką inwestowania, w okresie prognostycznym nie przewiduje się realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej
4. budowa i modernizacja (utwardzenie, odwodnienie, oświetlenie) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 13.276.000 zł. Prognozuje się rozpoczęcie w/w inwestycji od roku 2014.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji w latach 20013- 2017 i w tym okresie będą obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 180/XXIV/2009
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 29.XII.2009

Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno ” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz.1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), 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 późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno ” jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród”.

UZASADNIENIE

Obszary przeznaczone do zainwestowania w dokumencie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno ” zostały określone w „Studium” jako tereny intensyfikacji i przekształceń istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej i rolniczej, usługowej oraz jako tereny potencjalnych lokalizacji o dominującej funkcji:zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej rekreacji indywidualnej, zabudowy usług turystycznych, rekreacyjnych, sportowych. Pozostałe obszary kształtowane są w ramach przestrzeni otwartej objętej

prawną ochroną środowiska przyrodniczego. Zgodnie z zapisem o realizacji polityki przestrzennej, dla terenów zabudowy w obszarze o wysokich walorach krajobrazowych wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady GiM
Wyszogród
Józef Zbigniew Boszko

mpzp_drwaly.pdf

Informacje o dokumencie:

Informację wprowawdził(a) do BIP: **Izabela Boszko**
Data udostępnienia w BIP: **2010-01-18 09:52:24**
Informacja zaktualizowana przez: **Izabela Boszko**
Data ostatniej aktualizacji: **2010-01-18 10:07:08**
Liczba odsłon: **632**

Historia dokumentu: zobacz