BURMISTRZ GMINY i MIASTA WYSZGRÓD

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO MIĘDZY UL. KLASZTORNĄ I TRASĄ NR 50

Wyszogród 2010 r.

UCHWAŁA NR 204/XXVII/2010

RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

z dnia 29 kwietnia 2010r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między ul. Klasztorną i trasą Nr 50

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 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, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 109 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) oraz Uchwały Nr 43/V/2007 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 26.04.2007r.

Rada Gminy i Miasta Wyszogród uchwala, co następuje

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między ul. Klasztorną i trasą Nr 50 zwany dalej „planem", obejmujący obszar w mieście Wyszogród zawarty między ul. Klasztorną i drogą krajową Nr 50 o powierzchni ok. 25ha.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, 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 ustaleń 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 widokowej skarpy,
   - granice wpływu skarpy wiślanej,
   - stanowiska archeologiczne
6) klasy techniczne ulic.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
2) **przepisach szczególnych** – 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) **zasadzie podziału na działki budowlane** - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć 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 związanych z zaspakajaniem potrzeb ludzkich dla konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:

a) handel detaliczny, gastronomia, administracja,
b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów, rzemiosło nieuciążliwe,
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 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) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji w środowisku w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza zajmowanym terenem inwestycji,
11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy).
12) **intensywność zabudowy** – udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu:**
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN,**
2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U,**
3) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **Z,**
4) tereny dróg publicznych w kategoriach:
   a) ulicy lokalnej- **KDL,**
   b) ulicy dojazdowej – **KDD.**
6) tereny infrastruktury technicznej:
a) stacje transformatorowe- **E**

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów szczególnie na terenach MN nawiązujących 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, a wysokości obiektów na terenach usługowych do 12 m,
3) na terenach o wyjątkowych walorach krajobrazowych należy przyjąć zasadę 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 oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
6) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulicy KDG,
7) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic 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. Ustala się:

1) ochronę i kształtowanie środowiska na przedmiotowym terenie objętym prawną formą ochrony przyrody - Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi:
   - 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,
   - zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek i naturalnych zbiorników wodnych, za wyjątkiem urządzeń wodnych,
   - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwosuwiskowym na terenie możliwego zasięgu osuwisk (w granicach 30m od górnej krawędzi skarpy),
   - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów

2) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
   a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
   b) zakaz, o którym mowa w pkt a), nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
   c) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w obszarze zwartej zabudowy,

3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem **U**,

4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,

5) 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,

6) zagospodarowanie co najmniej 60% dla terenów oznaczonych symbolem MN, 40% U 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,

7) zachowanie cieków i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i stawów; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,

8) na terenach położonych w granicach występowania złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych (granice wpływu skarpy wiślanej) należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,

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

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

11) ochronę krajobrazu kulturowego: strefa ochrony widokowej skarpy wiślanej - bardzo dobrze zachowane walory środowiska naturalnego połączone harmonijnie z nieruchomymi dobrami kultury – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji skarpy poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:

a) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do otoczenia oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 7m, intensywność zabudowy do 0,1, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-40^{o},

b) w strefie ochrony widokowej skarpy należy dążyć do:

- ochrony krajobrazu naturalnego - obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
- ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, alej, zadrzewień śródpolnych,
- współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej przy ul. Klasztornej w zakresie skali i bryły obiektów),

c) działania inwestycyjne w strefie ochrony ekspozycji 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) stanowisko archeologiczne, które podlega 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*,

2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W granicach stanowiska archeologicznego obowiązuje:

1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji,

2) wymóg sprawowania nadzoru archeologicznego.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:

a) KDL lokalne – 15m,

b) KDD dojazdowe – 10m, 12m,

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.

§ 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) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
c) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
e) dopuszcza się wydzielanie działek, w tym pasów technologicznych 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 miejski poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

a) zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej;

a) dopuszcza się do czasu rozbudowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,

b) dla terenów oznaczonych symbolem **U** dopuszcza się realizacje indywidualnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

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).

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 – min. 6kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, min. 16kW w zabudowie usługowej,

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 w liniach rozgraniczających ulic KDL, KDD.

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 w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,

1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,

2) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.

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

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną stację redukcyjno-pomiarową I^{o} w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:

1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
3) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

13. Na przedmiotowym terenie nie występuje sieć drenarska.

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 rowów i zbiorników wodnych wolnego od zabudowy kubaturowej.

14. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

a) **KDL**, - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
- szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych

b) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
- rozstaw linii rozgraniczających – 12m, 10m, 8m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna),

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

15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 14.
1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,
2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.

16. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
1) istniejąca zabudowa w dobrym stanie technicznym może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

17. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m,
2) 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

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. b) 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 **2MN, 4MN, 6MN** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług bytowych (konsumpcyjnych), nieuciążliwych,
3) **zasady zagospodarowania terenu**:
a) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.16,

c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
d) 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, lub jako obiekty wolnostojące,
g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
i) na działkach o szerokości frontu 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) na terenie 2MN zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy i 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 9m);
b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16m,
d) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45^o, układ kalenic głównych równolegle do ulic lokalnych (dla nowych budynków) na działkach przyległych do tych ulic,
e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) **zasady i warunki podziału nieruchomości**:
a) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m^2,
b) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m^2,
c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
d) 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 **8MN** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności;
2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług nieuciążliwych - bytowych,
3) **zasady zagospodarowania terenu**:

a) na terenach położonych w strefie ochrony widokowej skarpy wiślanej - obowiązują ustalenia § 6 ust.1 pkt 11,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (m.in. 30m od górnej krawędzi skarpy),
c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75 % powierzchni działki budowlanej,
e) realizacja zieleni głębokorzeniącej się w strefie wpływu skarpy wiślanej,
f) na terenach położonych w granicach wpływu skarpy wiślanej należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych; zakaz lokalizacji zabudowy jeśli przeprowadzone badania geotechniczne wykażą występowanie skomplikowanych warunków gruntowych,
g) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
h) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lokal użytkowy nie powinien przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku,
i) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 w granicach działki,
j) dopuszcza się prowadzenie ścieżek - rowerowej, pieszej w strefie odległości 10-30m od górnej krawędzi skarpy,
k) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
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 (9m); na terenach położonych w strefie ochrony widokowej skarpy - obowiązują ustalenia § 6 ust.1 pkt 4,
b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
c) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45^o, układ kalenic głównych równolegle do krawędzi skarpy,
d) szerokość elewacji frontowej budynków do18m,
e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5) **zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**:
a) minimalna powierzchnia działki 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 **1U, 3U, 5U, 7U** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2) funkcję uzupełniającą – zabudowa produkcyjna – rzemiosło (drobna wytwórczość), zabudowa mieszkaniowa,
3) **zasady zagospodarowania terenu**:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki,
d) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
e) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu,
f) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
h) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
i) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako powierzchnia wbudowana,
j) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczającej ulic KDG,

4) **zasady kształtowania zabudowy**:
a) maksymalna wysokość budynków - 12 m (od poziomu terenu do kalenicy dachu),
b) układ połaci dachowych budynków usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-45°, układ kalenicy głównej równolegle do ulicy głównej na działkach przyległych,
c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i do krajobrazu i potrzeb technologicznych,

5) **zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości**:
a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 800m^2,
b) wydzielone drogi wewnętrzne - dojazdy do działek budowlanych nie mogą być węższe niż 5 m w liniach rozgraniczających.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:
1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej,
2) zakaz wprowadzania innych funkcji,
2. zasady zagospodarowania terenu:
a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
b) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką głęboko korzeniącą się z wprowadzeniem gatunków rodzimych,
c) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 100%,
d) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
e) nie dopuszcza się dokonywania wtórnych podziałów terenu.
f) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14.1. Dla terenów związanych z infrastrukturą techniczną:
1) oznaczonych symbolem **E** - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;

2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) obowiązuje staranne zagospodarowanie oraz architektura budynków i budowli harmonizująca z krajobrazem i wynikająca z potrzeb technologicznych,

2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U** dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
2. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości . . %,

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Wyszogród.

§ 18. 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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy i Miasta
Józef Zbigniew Boszko

RADCA PRAWNY
mgr Włodzimierz Turmański
WA-P -110