UCHWAŁA NR 319/XLIII/2014

RADY GMINY i MIASTA WYSZOGRÓD

z dnia 7 listopada 2014r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Zamieście i drogi Nr 50 w m. 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. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. Poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 175/XXI/2012 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22.11.2012.,

Rada Gminy i Miasta Wyszogród stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Zamieście i drogi Nr 50 w m. Wyszogród nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród. W studium obszar objęty planem określony jest jako :

- tereny potencjalnych lokalizacji o dominującej funkcji obiektów i urządzeń związanych z produkcją, składami i rzemiosłem uciążliwym z dopuszczeniem nieznacznego programu zabudowy usługowo-mieszkaniowej

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Zamieście i drogi Nr 50 w m. Wyszogród zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje powierzchnię ok. 8ha. Obszar położony jest między południową granicą dz. Nr ewid. 213/5 oraz liniami rozgraniczającymi dróg (L1/2, Z1/2) i osią drogi planowanych w obowiązującym planie.

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

4. 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.

§ 3.1. 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
6) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:
1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na ich brak,
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich nie występowanie.

3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice opracowania i obowiązywania planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu;
5) klasy techniczne dróg i ulic.

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

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
1) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
2) **liniach podziału nieruchomości** (proponowane linie wewnętrznych podziałów)- rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 m.
1) **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,
1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
1) **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,
2) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, 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,

1) **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..

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem **MNU**,
2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem **UMN**,
3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem **P/U,**
4) tereny dróg publicznych w kategoriach:
   a) poszerzenie ulicy zbiorczej – **KDZ**,
   b) poszerzenie ulicy lokalnej – **KDL,**
   c) ulic dojazdowych – **KDD.**

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. 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 budynków do 3 kondygnacji,
3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
5) ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości $8m^2$,

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

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

1. Obszar objęty planem położony jest 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 inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego,
   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,

c) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

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, śródpolnych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,

5) zagospodarowanie co najmniej 25-40% 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) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż granicy obszaru funkcjonalnego na terenach oznaczonych symbolem 1P/U, zielenią izolacyjną - wysoką i niską,

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

- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień**,** zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie rzeźby terenu,
- zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6m.

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

§ 8. 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:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania urządzenia.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych

uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

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 w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności, spraw przeciwpożarowych i obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Wyszogrodzie,

1) dopuszcza się tymczasowo utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
2) dla terenów oznaczonych symbolem **P/U, UMN** dopuszcza się realizacje lokalnych 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 powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według warunków przyłączenia,
2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic,
3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki (np. 3m x 2m), zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,
4) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
   - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
   - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
7) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDZ, KDL, KDD.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

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.
3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów,
4) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

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

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

13. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne.

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

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

1) **1-4KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10-13m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,

2) **1-3KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy zbiorczej:
- szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

3) **1-2KDL** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy lokalnej:
- szerokość w liniach rozgraniczających – wg rysunku planu,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów ulicznych wymienionych w ust. 14.
1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic 1KDD, 4KDD
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, urządzenia ściekowe) lub w systemie miejskiej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

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

17. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic lokalnych oraz 1KDD, 4KDD,
2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- 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. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU, 2MNU,** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych i rzemieślniczych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową,
2. **zasady zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.16,
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5,
5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 przy granicy działki,
10) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 15m,
11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. **zasady kształtowania zabudowy:**
   1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 9m;
   2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
   3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
   4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45^o, układ kalenic głównych równolegle do ulicy KDZ na działkach przyległych do ulicy,
   5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
   1) minimalna powierzchnia działki – 800m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki 18m,
   3) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
   4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^o lub zachowanie istniejącego kąta.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800m^2, dopuszcza się ok. 500m^2 dla działek o obecnej szerokości frontu mniejszej niż 15m.

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3UMN** ustala się:
1) funkcję podstawową – zabudowa usługowo - mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa z zakresu usług rzemieślniczych oraz obiekty składowe i magazynowe,
2. **zasady zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.16,
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7,
5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, jako obiekty wolnostojące lub może być realizowana na wyodrębnionej działce,
7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 2,
8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 przy granicy działki,
10) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 15m,
11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
3. zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9m, usługowych do 10m,
2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych do 8 m,
3) szerokość elewacji frontowej budynków do 18m,
4) dachy budynków dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45^o, dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych i magazynowych,
5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
1) minimalna powierzchnia działki – 800m^2,
2) minimalna szerokość frontu działki 20m,
3) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^o lub zachowanie istniejącego kąta.
5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 800m^2, dopuszcza się ok. 500m^2 dla działek o obecnej szerokości mniejszej niż 15m.

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się:
1) funkcję podstawową – zabudowa produkcyjno -usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą – obiekty składowe i magazynowe, mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli.
2. **zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.16,
2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8,
5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 2,
7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki,
8) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie,

3. zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków do 12m,
2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie,

4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) minimalna powierzchnia działki – 800m^2,
2) minimalna szerokość frontu działki 20m,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^{o} lub zachowanie istniejącego kąta.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 800m^2.

§ 12. 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.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20 %.

§ 14. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszogród zatwierdzonego Uchwałą Nr 175/XXV/97 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 06.11.1997r.

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

§ 16. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2.Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 319/XLIII/2014
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 7 listopada 2014r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenu w rejonie ul. Zamieście i drogi Nr 50 w m. Wyszogród

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
2.			NIE WNIESIONO							

Zał. brak

. . . . . .

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 319/XLIII/2014
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 7 listopada 2014r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Zamieście i drogi Nr 50 w m. Wyszogród" 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 zbiorczych KDZ, 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 – obciążenia budżetu gminy z tego tytułu wyniesie 188 600zł .
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 84 300,-zł. Realizacja według potrzeb do 2024r.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 750 270,-zł. Realizacja według potrzeb do 2024r.
4. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 180 000,-zł
5. budowa i modernizacja (utwardzenie + chodniki) planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 849 740 zł.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2024 i w tym okresie będą obciążać budżet gminy i miasta.