UCHWAŁA NR 320/XLIII/2014

RADY GMINY i MIASTA WYSZOGRÓD

z dnia z dnia 7 listopada 2014r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wyszogrodzie między ulicami Warszawską i Zamieście

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 174/XXI/2012 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22.11.2012.,

Rada Gminy i Miasta Wyszogród stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wyszogrodzie między ulicami Warszawską i Zamieście nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród. W studium obszar objęty planem określony jest jako :

- tereny intensyfikacji i przekształceń istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny potencjalnych lokalizacji o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wyszogrodzie między ulicami Warszawską i Zamieście zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje powierzchnię ok. 9,5ha. Obszar położony jest między wschodnią granicą ul. Zamieście, północną granicą działki Nr ewid. 601, wschodnią granicą drogi Nr ewid. 734, południową granicą działki Nr ewid. 774 i 772.

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 2a, 2b,
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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
11) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak.

3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice opracowania i obowiązywania planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
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 i obowiązujących liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną lub obowiązującą 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 oznaczone symbolem **MN**,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone symbolem **MNU**,
3) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**,
4) tereny dróg publicznych w klasach:
   a) ulicy lokalnej **- KDL**
   b) ulic dojazdowych – **KDD**
5) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne - **KDW**

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 2 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) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na budynkach urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości $6m^2$,
6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulicy KDL.

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody 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 potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,

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, węgiel spalany w urządzeniach niskoemisyjnych 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 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) 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.

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

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

1. Obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

1) domy mieszkalne przy ul. Zamieście nr 4, 6, 10, 12, które podlegają ochronie na mocy przepisów *ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami*,

2. na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
3. Dla obiektów o walorach kulturowych obowiązuje:
   1) zachowanie zabytkowego charakteru obiektów pod względem formy, materiału i detalu,
   2) dopuszcza się przeprowadzenie remontów i możliwość adaptacji na funkcje nieantagonistyczne do istniejącej,
   3) dopuszcza się przekształcenia istniejącej zabudowy z zachowaniem strefy konserwatorskiej w odległości 10m od domów, w której obowiązuje
      a) wysokość zabudowy do wysokości obiektów chronionych,
      b) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 20% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejących budynków,
   4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych**.**

§ 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:

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, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
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 obiektu lub 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:

1) 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 budowę szczelnych zbiorników na ścieki.

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 budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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 – min. 12kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej lub 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 (ok. 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 na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

5) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy 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,
3) dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu
4) Zakaz lokalizacji wieżowych instalacji telekomunikacyjnych i radiokomunikacyjnych na terenie 2MNU i 3MN.

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.

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) **1KDL -** tereny komunikacji kołowej, ulicy publicznej, poszerzenie ulicy lokalnej:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 15m (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu) z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów odrębnych,
- ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

2) **1KDD, 2KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10-14m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych,

3) **1KDW** - tereny komunikacji kołowej i pieszej – droga wewnętrzna
- szerokość w liniach rozgraniczających – 6m, 8m,
- realizacja ulicy w formie układu jednoprzestrzennego z ruchem kołowym i pieszym,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 14.
1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDL, 1KDD,
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 i obowiązujące linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. istniejąca zabudowa w dobrym stanie technicznym może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od ulicy, o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

17. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy lokalnej oraz 1KDD, 2KDD,
2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
- dla terenów usługowych - 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. 2) 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 **1-3MN,** ustala się:
1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych,
2. **zasady zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 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) w otoczeniu domów o walorach kulturowych zachowanie przepisów § 8 ust.3,
6) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
9) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

10) na terenach 3MN dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki,
11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m^2 przy granicy działki,
12) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w ust. 3,
13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. **zasady kształtowania zabudowy:**
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 9m lub wg stanu istniejącego;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m lub wg stanu istniejącego,
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 1KDL na wydzielonych działkach przyległych do ulicy oraz zachowanie istniejącego układu głównej kalenicy na budynkach mieszkalnych przy ul. Zamieście,
5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
1) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt 2-5,
2) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m^2,
3) minimalna szerokość frontu działki 20m,
4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90^o lub zachowanie istniejącego kąta.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800m^2, dopuszcza się ok. 600m^2 dla działek o obecnej szerokości frontu mniejszej niż 15m.

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU, 2MNU** ustala się:
1) funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa z zakresu usług rzemieślniczych, turystyki i rekreacji oraz obiekty składowe i magazynowe związane z funkcją podstawową,

2. **zasady zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 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 przy granicy działki,

10) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, przekształcenia zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w ust. 3,
11) na terenie 2MNU w sąsiedztwie domów o walorach kulturowych (3MN) zachowanie przepisów § 8 ust.3
12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9m, usługowych do 10m lub wg stanu istniejącego;
2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych na terenach 2MNU do 8,5m;
3) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych do 7 m lub wg stanu istniejącego,
4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m na terenach 1MNU oraz do 13m na terenach 2MNU,
5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równolegle do ulicy Zamieście na działkach przyległych,
6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

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

1) minimalna powierzchnia nowej działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m^2, dla zabudowy usługowej 1000m^2,
2) minimalna szerokość frontu działki 20m, lub zachowanie istniejącej szerokości,
3) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m^2 (dopuszcza się ok. 500m^2 dla działek o obecnej szerokości mniejszej niż 15m), dla zabudowy usługowej 1000m^2.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
1) funkcję podstawową - tereny rolnicze (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej);
2) funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa, gospodarcza związana z zabudową zagrodową i obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, zabudowa usługowa w zakresie usług związanych z obsługą rolnictwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. **zasady zagospodarowania**:

1) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do istniejącego lub realizowanego przeznaczenia terenu,
2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z zabudową zagrodową,
3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej związanej z obsługą rolnictwa do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
7) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30% działki;
8) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%;
9) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
10) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb,

11) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 2 pkt1).

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m;
2) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 25 - 45^0,
3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 8 m,
4) geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 15 - 40^0.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 13. 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

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

§ 15. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w granicach ul. Warszawskiej i ul. Zamieście zatwierdzony Uchwałą Nr 179/XXIV/2009 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29 grudnia 2009 roku.

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

§ 17. 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 2a
do Uchwały Nr 320/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 położonego w Wyszogrodzie między ulicami Warszawską i Zamieście

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.	7.03.2014r.	Elżbieta Tępczyk Wyszogród ul. Zamieście 20	Właścicielka nie jest zainteresowana zmianami, działkę zamierza wykorzystywać rolniczo	Nr ewid. 764	Droga dojazdowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+				
2.	3.03.2014r.	Aneta Biernat Wyszogród ul. Zamieście 22	Nie zgadza się na lokalizację drogi na działce i nadal chce wykorzystywać działkę na cele rolnicze	Nr ewid. 763/1	Droga dojazdowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+				
3.	5.03.2014r.	Iwona Rychlik Wyszogród ul. Zamieście 24	Nie zgadza się na przebieg drogi przez teren nieruchomości będącej jej własnością	Nr ewid. 762	Droga dojazdowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+				
4.	6.03.2014r.	Janusz Biernat Płock ul. Dobrowolskiego 13/17	Nie wyraża zgody na prowadzenie drogi przez jego działkę	Nr ewid. 768/2	Drogi wewnetrzne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+				

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
4. 5	6.03.2014r.	E. i A. Domańscy Wyszogród ul. Zamieście 18	Nie wyrażają zgody na przedstawione w planie zmiany układu komunikacyjnego. Pozostawić ciąg komunikacyjny zgodnie z obowiązującym planem.	Nr ewid. 765	Droga dojazdowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN, mieszkaniowa i usługowa (MNU)	+				
6.	6.03.2014r.	Danuta Pręgowska Wiesław Pręgowski Andrzej Pręgowski Wyszogród ul. Zamieście 22/1	Nie zgadzają się na utworzenie drogi na działce 763/2 stanowiącej ich własność	Nr ewid. 763/2	Droga dojazdowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+				
7.	6.03.2014r.	Ewa Dąbrowa ul. Zamieście 10 Wyszogród	Nie wyraża zgody na lokalizację drogi na działce	Nr ewid. 768/1	Droga wewnętrzna i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+				
8.	6.03.2014r.	Piotr Tatarka	Nie wyraża zgody na sytuowanie dróg na działkach stanowiących jego własność	Nr ewid. 773, 770	Droga dojazdowa, drogi wewnętrzne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+				

Zał. Zbiór uwag wymienionych w wykazie

. . . . . .

Załącznik Nr 2b
do Uchwały Nr 320/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 położonego w Wyszogrodzie między ulicami Warszawską i Zamieście

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.	8.08.2014r.	Elżbieta i Andrzej Domańscy Wyszogród ul. Zamieście 18	Uwzględnienie drogi wewnętrznej między działkami Nr ewid, 765 i 766 na odcinku wśród zabudowań o szerokości 5m	Dz. Nr ewid. 765	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	+				Wydzielono na terenie dz. Nr ewid. 765 drogę wewnętrzną o szerokości 6m stanowiącą połączenie ulicy dojazdowej z ul. Zamieście, za porozumieniem właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Zał. Zbiór uwag wymienionych w wykazie

. . . . . .

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 320/XLIII/2014
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 7 listopada 2014r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wyszogrodzie między ulicami Warszawską i Zamieście" 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, deszczowej, 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 – zgodnie z porozumieniem nie będzie zachodziła konieczność wykupu gruntów .
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 7 400,-zł. Realizacja według potrzeb do 2024r.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 65 860,-zł. Realizacja według potrzeb do 2024r.
4. budowa sieci kanalizacji deszczowej. Koszt kształtuje się na poziomie ok. 76 220,-zł. Realizacja według potrzeb do 2024r
5. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 18 000,-zł

5. budowa i modernizacja (utwardzenie + chodniki) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 74 590 zł.

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