

UCHWAŁA NR 203/XXI/2001

RADY GMINY i MIASTA w WYSZOGRODZIE

z dnia 26 września 2001r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
gminy i miasta Wyszogród**

Na podstawie art 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz U. z 1999 r.: Nr 15 poz 139, Nr 41 poz.412, Nr 111 poz. 1279; z 2000 r.: Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 14 poz 124) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r.: Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz 496, Nr 132 poz. 622; z 1997 r.: Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775; z 1998 r : Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz 1126, z 2000 r Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz 985, Nr 91 poz. 1009 i Nr 95 poz. 1041; z 2001 r.: Nr 45 poz. 497)

Rada Gminy i Miasta w Wyszogrodzie uchwała zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy i miasta
Wyszogród, zwaną dalej „planem”.

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród zawiera ustalenia w zakresie warunków podziału nieruchomości, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad i warunków technicznego uzbrojenia działki nr ewid 696/1 w Wyszogrodzie.
2. Integralną częścią Uchwały jest „rysunek planu” w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do Uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem stanowią granice działki nr ewid 696/1 w Wyszogrodzie oraz ul Niepodległości i drogi dojazdowej D 1/2 nr ewid 696/3 i oznaczone na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej Uchwały literami ABCDA (z wyłączeniem działki nr ewid. 696/2).
4. Tereny rolne i leśne objęte planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§2

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) ustalenie podstaw prawnych do przeznaczenia gruntów rolnych i leśne na cele mieszkaniowe i letniskowa,
 - 2) kształtowanie ładu przestrzennego;
 - 3) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) zabezpieczenie interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony naturalnych walorów środowiska i krajobrazu kulturowego,
 - 5) ustalenie zasad uzbrojenia terenu.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej oznaczone na rysunku planu w skali 1:1000 symbolami MN i ML;
 - 2) tereny dawnego cmentarza żydowskiego i zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - 3) linie rozgraniczające projektowanych działek usługowych oraz linie rozgraniczające ulic obsługujących teren zabudowy,
 - 4) linie zabudowy oraz warunki i zasady zagospodarowania działek;
 - 5) zasady i warunki technicznego uzbrojenia;
 - 6) warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie użytkowania;
 - 2) linie podziału na działki budowlane;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne i obligatoryjne;
 - 4) zasada kształtowania bryły budynku.

§4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) planie ogólnym - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród zatwierdzony Uchwałą Nr II/5/84 Miejsko - Gminnej Rady Narodowej w Wyszogrodzie w dniu 25 września 1984 r. (publ. Dz Urz. Woj. Płockiego Nr 6/84 poz. 28),

- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z przepisów ogólnych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę prawnie ustaloną w planie pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu realizowane poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które dominują na danym terenie;
- 5) funkcjach pomocniczych - należy przez to rozumieć realizację pomieszczeń na sprzęt ogrodniczy, sportowy, garaże itp. uzupełniające użytkowanie mieszkaniowe i letniskowe.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§5

1. Na terenie objętym planem oznaczonym symbolem MN obowiązuje:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkaniowa;
 - 2) funkcje wykluczone: usługi, bazy, składy, obiekty produkcyjne i związane z rolnictwem;
 - 3) minimalne zagospodarowanie zielenią terenu działek budowlanych - 60% ich powierzchni.
2. Na terenie oznaczonym symbolem ML obowiązuje:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe - funkcja letniskowa;
 - 2) wykluczone wszelkie inne funkcje terenu.
3. Na terenie oznaczonym symbolem ZP obowiązuje:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe - miejsce pamięci po byłym cmentarzu żydowskim i zieleni urządzonej do zachowania,
 - 2) wyklucza się wszelkie inne funkcje terenu, teren wyłączony z zabudowy
4. Na terenie oznaczonym symbolem Ls obowiązuje zachowanie zadrzewienia i zakrzewienia wzmacniającego skarpe oraz zakaz zabudowy i zmiany sposobu użytkowania terenu.

§6

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie rozgraniczające - wg wskazań na rysunku planu, mogą podlegać uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. z dokładnością do $\pm 1,0$ m,
 - 2) linie zabudowy - dla zabezpieczenia walorów skarpy obowiązują jako nieprzekraczalne, wg rysunku planu;

- 3) warunki architektoniczne zabudowy:
 - a) architektura budynków winna być staranna, nawiązywać do dobrych tradycji regionalnych, harmonizować z krajobrazem oraz odpowiadać warunkom dla strefy ochrony krajobrazu, projekt budowlany łącznie z kolorystyką elewacji winien uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków
 - b) budynki mieszkalne i letniskowe wolnostojące, obowiązuje realizacja budynków stałych, nie dopuszcza się obiektów prowizorycznych (kontenery, barakowozy' itp.)
 - c) wysokość zabudowy' do 2 kondygnacji naziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym
 - d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 30% - 45%, pokrycie w kolorze tradycyjnej dachówki
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej i letniskowej obowiązuje zblokowanie w jednym budynku funkcji podstawowych i pomocniczych
 - f) ogrodzenia terenu do wysokości 1,50 m wykonane jako ażurowe, w tym podmurówka nie wyższa niż 30 cm, zaleca się stosowanie drewna i obsadzenie ogrodzenia żywopłotem
 - g) nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek;
- 4) komunikacyjną obsługę zabudowy i zagospodarowania ustala się na następujących zasadach:
 - a) obsługa projektowanych działek mieszkaniowych poprzez drogę dojazdową D1 nr ewid. 696/3
 - b) obsługa projektowanych działek letniskowych poprzez drogę dojazdową D2 z chodnikiem od strony skarpy;
- 5) ustala się rozstaw linii rozgraniczających ulic:
 - a) ul Niepodległości L 1/2: szerokość - zmienna od 15 m, a na odcinku ulicy D3 od rozwidlenia w kierunku Czerwińska od 5m do 6m
 - b) ulic dojazdowych wewnętrznych D1 i D2: - odpowiednio 10 m i 5 m;
- 6) na terenach w obrębie linii rozgraniczającej nie zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach;
- 7) parkowanie pojazdów właścicieli nieruchomości wyłącznie w obrębie działek budowlanych.

§7

Ustala się warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu:

- 1) sieć infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających projektowanych ulic, w obrębie terenów ogólnodostępnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych z komunalnej sieci wodociągowej w ul. Niepodległości na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych do kanalizacji sanitarnej; do czasu budowy komunalnego systemu kanalizacyjnego dopuszcza się gromadzenie ścieków płynnych w szczelnym zbiorniku nieczystości z wywozem na miejską oczyszczalnię ścieków w Wyszogrodzie,
- 4) odprowadzanie wód opadowych grawitacyjne;
- 5) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych i grzewczych w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii i paliw ekologicznych;
- 6) usuwanie odpadów poprzez indywidualny sposób gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach z zaleceniem wstępnej segregacji odpadów z wywozem na składowisko odpadów wskazane w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb bytowych, oświetlenia oraz do celów grzewczych po rozbudowie sieci zgodnie z warunkami technicznymi ustalonymi przez Zakład Energetyczny w Płocku;
- 8) ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o dobrych parametrach technicznych poprzez modernizację i przebudowę istniejącego systemu energetycznego - przewidywany przydział mocy dla jednej projektowanej działki w granicach od 10 Kw do 20 KW.

§8

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania warunków wynikających z położenia w strefie ochrony krajobrazu;
- 2) zakaz budowy nieszczelnych zbiorników na ścieki;
- 3) obowiązek zastosowania technologii i paliwa ekologicznego dla zaopatrzenia w ciepło;
- 4) minimalne zagospodarowanie zielenią terenu działek budowlanych - 70% ich powierzchni;
- 5) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu skarpy i wyłączenie jej z zabudowy z pozostawieniem oraz uporządkowaniem istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia terenu oznaczonego symbolem Ls,

- 6) na terenie oznaczonym symbolem ML dopuszcza się zmianę użytkowania terenu zakrzewionego wyłącznie w zakresie niezbędnym dla budowy domów letniskowych i zapewnienia dojazdów do nich;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem ZP - miejsce pamięci - obowiązuje zachowanie, uzupełnienie i pielęgnacja drzewostanu; teren wyłączony z zabudowy.

§9

Na terenie objętym planem uchyla się ustalenia zawarte w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszogród zatwierdzonym Uchwałą Nr II/5/84 Miejsko - Gminnej Rady Narodowej w Wyszogrodzie z dnia 25 września 1984 r.

§10

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową stawkę w wysokości % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta w Wyszogrodzie.

§12

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący

Rady Gminy i Miasta:

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy i Miasta

Zbigniew Boszko