

UCHWAŁA NR 34/IV/2011

RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

z dnia 30 marca 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591z późniejszymi zmianami oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Rady Gminy i Miasta Wyszogród Nr 28/IV/07 z dnia 28 lutego 2007r.

Rada Gminy i Miasta Wyszogród po stwierdzeniu zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród uchwała co następuje:

Rozdział I Zakres obowiązywania planu

- §1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogród w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:
- na północy - północna istniejąca linia rozgraniczająca drogi krajowej nr 62;
 - na wschodzie - oś istniejącej drogi gminnej;
 - na południu - północna krawędź wału przeciwpowodziowego, działka nr ew. 45, działka nr ew. 339 (rzeka), działka nr ew. 704, południowe granice działek nr ew. 705, 703/1, 702/4, 702/3, 702/2, działki nr ew. 700/1, 699/1, 698, północna linia brzegowa rzeki Wisły;
 - na zachodzie - od działki nr ew. 680 (na północy) do północnej linii brzegowej rzeki Wisły (na południu).
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród” stanowiący część graficzną planu - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,

§2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) granic obowiązywania ustaleń planu,

- 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 6) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
- 7) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 8) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
- 9) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 10) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 12) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 13) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 14) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,

2. Plan ze względu na niewystępowanie nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
- 3) granic obszarów wymagających scaleń,
- 4) zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
- 9) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,

- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 6) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowić więcej niż 50 % powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 9) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej 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 vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 10) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury
1 rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych
0 analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
 - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten
1 kominów,
- 12) **maksymalnej intensywności zabudowy** — należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 13) **ulicy, pasie ulicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią,

placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,

- 14) **drodze** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleń publiczną
- 15) **dojazdach** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej,
- 16) **wymaganiach parkingowych** - należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§4.1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sezonowej o charakterze rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem MNs,
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM,
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
- 5) tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej, oznaczone symbolem P,
- 6) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolem **KP**,
- 7) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,
- 8) teren leśne i zadrzewione, oznaczone symbolem ZL,
- 9) tereny dolesień, oznaczone symbolem ZLz,
- 10) tereny objęte prawną formą ochrony przyrody, oznaczone symbolem ZN,
- 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS,
- 12) tereny dróg publicznych KD w klasach:
 - a) ulicy głównej ruchu

przyśpieszonego	-KDGP
-----------------	-------
 - b) ulicy lokalnej - KDL
 - c) ulic dojazdowych - KDD
 - d) ciągów pieszych - KDPP

§5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
- 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
- 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic,

- 5) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
 - 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 7) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulicy KDGP,
 - 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
 - 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m^2 ,
 - 10) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania znacznych zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§6. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- 2) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, oczek wodnych oraz ukształtowania powierzchni terenu,
- 4) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 5) realizację zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic działek,
- 6) zachowanie istniejących drzew oraz użytków z drzewostanem oraz włączenie ich w zagospodarowanie terenu poszczególnych działek,
- 7) nakaz zachowania przynajmniej 50 % powierzchni każdej działki na terenach (**RM i MN**), 70 % na terenach (**MNs**) i 90 % na terenach (**US**) jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z zaleceniem wykorzystania proekologicznych nośników energii,
- 9) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi,
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001 r. prawo ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- 11) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 12) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 13) postuluje się wyznaczenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego w sąsiedztwie rzeki Strugi (Gawarki), oznaczonego symbolem ZN.

2. Na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego ustala się ochronę i kształtowanie środowiska jak dla terenów objętych prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi obowiązuje m.in.:
 - 1) zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m od linii brzegowej rzeki Wisły i rzeki Strugi za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - 2) nakaz prowadzenia czynnej ochrony ekosystemów leśnych i łąkowych,
 - 3) nakaz ochrony zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowania zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - 4) nakaz zachowania śródpolnych podmokłości,
 - 5) nakaz utrzymania trwałych użytków zielonych, przeciwdziałania zarastaniu łąk,
 - 6) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych,
 - 7) nakaz kształtowania ogrodzeń azurowych w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
3. W zakresie zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią ustala się następujące zasady:
 - 1) wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu wód powodziowych, oznaczonych na rysunku planu jako teren zalewowy, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią $Q=1\%$:
 - a) utrzymanie terenów nie zainwestowanych jako tereny rolne: łąk i pastwisk,
 - b) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych,
 - c) rozbudowa istniejących budynków możliwa jedynie dla poprawy stanu technicznego obiektów,
 - d) zakaz realizacji zwartych zadrzewień,
 - e) zakaz podnoszenia poziomu gruntów, o ile nie jest to związane z budową wałów przeciwpowodziowych lub budową systemu komunikacyjnego, przy czym ten sposób realizacji systemu musi uwzględniać zagrożenia zalaniem w sytuacjach powodziowych,
 - f) zakaz składowania materiałów budowlanych, płodów rolnych i innych materiałów.
- §7. 1. Na terenach, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, oraz na terenach o nachyleniach ponad 10° przeznaczonych w planie do zabudowy jako tereny predysponowane do powstania osuwisk ustala się następującą zasadę:
 - 1) konieczność opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej przy lokalizacji obiektów budowlanych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz przed przystąpieniem do projektowania inwestycji drogowych i magistral infrastruktury technicznej,
- §8. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się następujące zasady:
 - 1) w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych i w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje:
 - a) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji: obiektów kubaturowych, inwestycji drogowych i infrastruktury

technicznej, eksploatacji kruszyw i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy humusu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,

b) przeprowadzenie na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16, poz. 1568 z dn. 17.09.2003).

2. W zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej ustala się następujące zasady:

1) w stosunku do pomnika wraz z placem i istniejącym drzewostanem obowiązuje:

a) nakaz zachowania i konserwacji,

b) zakaz wszelkiej zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się wprowadzenie elementów takich jak: alejki, ławki, śmietniki i oświetlenie.

§9.1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy, dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

3. W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego poprzez budowę sieci rozbiornej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg.

5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:

1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjno-pompowym z odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię ścieków,

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

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy,

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

1) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,

2) 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 zarządcę sieci,
- 3) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasach drogowych tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
- 5) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 5m. od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:
- a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
8. Zabezpieczenie w łąca telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
 9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z regulacjami gminnymi,
 10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł, ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
 11. Zaopatrzenie w gaz w systemie zbiorników indywidualnych.
- §10.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
- 1) KDGP - tereny komunikacji kołowej, droga krajowa, ulica główna ruchu przyspieszonego:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo - 30m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 7,0m,
 - c) zakaz bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie środków ochrony akustycznej;
 - 2) KDL - tereny komunikacji kołowej, ulica lokalna:
 - e) rozstaw linii rozgraniczających docelowo - 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - f) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - g) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) KDD - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo - od 10m do 12m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 4) I<DPP - ciągi piesze,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) ' zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
 - 3) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 4) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
 - 5) Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - 6) Ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
3. Plan ustala następujące zasady parkowania:
 - a) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i rolniczej - min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
 - dla parkingów publicznych wg ustaleń zawartych w § 16.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- § 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 13MN) plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych ulic,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 %,
 - 4) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
 - 5) zabudowa usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny,
 - 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - 7) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - 8) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3,
 - 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10) dopuszcza się sytuowanie środków ochrony akustycznej.
3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasza użytkowe (wysokość budynków do 9m od poziomu terenu),
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasze (wysokość budynków do 6m od poziomu terenu),
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 15m
- 4) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować w głębi działek,
- 5) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy noworealizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków),
- 6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 7) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000m²,
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

§12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNs (od IMNs do 7MNs)

ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa sezonowa o charakterze rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zakaz wprowadzania innych funkcji;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 %,
 - 3) obowiązuje maksymalna adaptacja istniejącego drzewostanu, wycinkę drzew ograniczyć do terenu niezbędnego dla budowy i prawidłowego korzystania z budynku,
 - 4) zabudowa mieszkaniowa sezonowa realizowana jako wolnostojąca,
 - 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
 - 6) zakaz sytuowania ciągłych cokołów w ogrodzeniu od strony lasów,
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe (do 8m),
 - 2) szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 - 15m,
 - 3) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy noworealizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków).
 - 4) formy zabudowy nawiązujące do dobrych tradycji zabudowy wiejskiej i krajobrazu,

- 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,25,
 - 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji rekreacji indywidualnej 1200m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,

§13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** (od **1RM** do **14RM**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej a także zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszojezdnych,
 - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni wydzielonych działek na terenach zabudowy zagrodowej, na terenach o funkcjach uzupełniających stosownie do ustaleń § 6 ust.1 pkt 5,
 - 6) zakaz rozbudowy obiektów hodowlanych i powiększania hodowli, na terenach oznaczonych symbolem **6RM** i **9RM**.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8m),
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
 - 4) geometria dachu: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy noworealizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków),
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się możliwość podziałów działek na następujących warunkach:

- a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000m²,
- b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej sezonowej czyli rekreacji indywidualnej 1200m²,
- c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,

§14. 1. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** (od **1US** do **2US**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi w zakresie sportu, rekreacji, turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową: pola namiotowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
 - 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80 %,
 - 3) zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym,
 - 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
 - 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe (do 1 lm),
 - 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - 3) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 4) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) nie dopuszcza się podziałów nieruchomości.

§15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** plan ustala;

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa głównie w zakresie obsługi komunikacji (stacje benzynowe, stacje obsługi samochodów, miejsca obsługi podróżnych - MOP, gastronomia), w tym miejsca noclegowe;
- 3) przeznaczenie zakazane - zabudowa rekreacyjno-sportowa i rolnicza.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych,
 - 3) zakaz obsługi komunikacyjnej kołowej z ulicy głównej ruchu przyspieszonego (**KDGP**),
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działek budowlanych,

- 5) przeznaczenie podstawowe łączone z przeznaczeniem dopuszczalnym jako obiekty wbudowane lub jako obiekty wolnostojące,
 - 6) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i- z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy określonych w pkt 3,
 - 7) zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym,
 - 8) sposób zagospodarowania nieruchomości nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi nieruchomościami,
 - 9) w zagospodarowaniu działek budowlanych należy uwzględnić obiekty małej architektury i zieleni towarzyszącą
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) kształtowanie zabudowy frontem do ulicy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP),
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy 16m od poziomu terenu, za wyjątkiem masztów silosów i innych obiektów wynikających z technologii produkcji oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - 3) geometria dachu: różne formy i rodzaje dachów o kącie nachylenia od 0° do 45°,
 - 4) szerokość elewacji frontowej głównych budynków nieprzekraczająca 50m,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
 - 6) obowiązek dostosowania planowanego zagospodarowania działek oraz architektury do skali, wielkości i charakteru pełnionych funkcji.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się podział terenu na pola inwestycyjne, pod warunkiem zapewnienia dostępu wydzielonych działek budowlanych do ulic dojazdowych,
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 2000m²,
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25m,
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w dostosowaniu do istniejących granic działek,
 - 5) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dróg wewnętrznych min. 6m,
- §16.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KP (od 1KP do 2KP) plan ustala:
- a) przeznaczenie podstawowe: zespół parkingowy,
 - b) przeznaczenie zakazane: wszelka zabudowa kubaturowa za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
- a) procent zagospodarowania parkingów zielenią wysoką i niską na min. 20 % oraz poprzez zastosowanie nawierzchni ażurowych.
- §17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN (od 1ZN do 2ZN) plan ustala:
- 1) Teren projektowanego Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Rzeki Strugi dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej i ogrodzeń, z wyjątkiem istniejącej zabudowy na terenach 4MN i 6RM, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §11 i §13,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,

- c) zakaz uszkodzania i zanieczyszczenia gleby,
- d) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- e) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- f) zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, rowów, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych,

§18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** (od **IR** do **9R**) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
 - b) przeznaczenie zakazane: wszelka zabudowa za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi.
- 2) zakaz grodzenia.

§19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** (od **1ZL** do **12ZL**) plan ustala:

- 1) tereny lasów,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz grodzenia od strony terenów rolnych.

§20.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **ZLz**, (od **1ZLz** do **4ZLz**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zalesień,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zakaz wprowadzania innych funkcji za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz przeznaczania terenu na inne cele, niż ustalone w ust.1 pkt,
- 2) zakaz wszelkiej zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz wydzielania działek budowlanych,
- 4) zakaz lokalizowania urządzeń liniowych infrastruktury technicznej,
- 5) uprawę leśną w odległości co najmniej:
 - a) 1,5m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt leśny,
 - b) 3m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt rolny, stanowiącej własność innego podmiotu.
 - c) 12m od istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych.

§21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** plan ustala:

- 1) tereny wód śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - b) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno - meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,

c) pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 100m od linii brzegowej rzeki Strugi.

§22. 1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,
- 2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy i gabarytów zabudowy) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem i remontowanie obiektów bez możliwości ich rozbudowy.

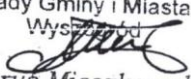
Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§23. 1. Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

- a) 5 % dla terenu MN, MNs, US,
- b) 10% dla terenu P.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy i Miasta
Wyszków

Mariusz Mieszkowski