

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY i MIASTA WYSZOGRÓD**  
**z dnia .....**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów w miejscowości Drwały i Rakowo**

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 2016r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r. Poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 293/XXXIV/2014 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 16.06.2014r.,

Rada Gminy i Miasta Wyszogród stwierdza:

**§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Drwały i Rakowo** nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród. W studium obszary objęte planem określone są jako :

- tereny potencjalnych lokalizacji o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej rekreacji indywidualnej,
- tereny intensyfikacji i przekształceń o dominującej funkcji usługowej,
- obszary leśne,
- tereny dolesień,
- tereny trwałych użytków zielonych,
- tereny upraw rolnych pozostałe z możliwością zachowania siedlisk

oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwała się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Drwały i Rakowo zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje działki Nr ewid. 66/1, 66/2, 67, 68/1, 68/3, 68/4, 74/1, 74/2, 319 w obrębie geodezyjnym Drwały i działkę Nr ewid. 164 w obrębie geodezyjnym Rakowo o powierzchni ok. 44 ha.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 3;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 4.

### § 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

### 2. Plan nie określa:

- 1) 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 obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - stanowiska archeologiczne
- 6) 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,
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - 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;
- 4) **nieprzekraczalnych 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);
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,

- 7) **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;
- 8) **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 letniskowej oznaczone symbolem **ML**;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem **UMN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczone symbolem **MN/ML**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 5) tereny rolne oznaczone symbolem **R**;
- 6) tereny wód powierzchniowych oznaczone **Ws**;
- 7) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) tereny zalesień oznaczone symbolem **ZL<sub>1</sub>**;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 10) tereny dróg publicznych w klasach:
  - a) ulicy lokalnej - **KDL**,
  - b) ulic dojazdowych – **KDD**;
- 11) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne - **KDW**

## **Rozdział II**

### **Ogólne ustalenia Planu**

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **1. Obowiązuje:**

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej dróg ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych;
- 3) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) sytuowanie urządzeń reklamowych ograniczone do terenu oznaczonego U, zakaz sytuowania urządzeń wolnostojących trwale związanych z gruntem, ograniczenie powierzchni tablic reklamowych do wielkości 6m<sup>2</sup>, na całym terenie objętym planem dopuszcza się sytuowanie szyldów;
- 5) 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) zachowanie pasma roślinności nadwodnej wzdłuż rowu, pozostawienie pasa wolnego od posadowienia obiektów i ogrodzeń o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, zakaz zasypywania;
  - 4) 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;
  - 5) eksploatacja instalacji powodującej wprowadzanie gazów lub pyłów nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny;
  - 6) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa;
  - 7) 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;
  - 8) 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.:
    - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
    - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
    - zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
    - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
    - zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych za wyjątkiem służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
    - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6m;
    - czynna ochrona ekosystemów leśnych.
  - 9) 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) stanowiska archeologiczne:
  - Drwały nr 3 (AZP 53-58/46) – dz. Nr ewid. 67, które podlega ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b ustawy z dnia 23.07.2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) wszelkie projektowane działania dotyczące zabudowy i zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

## **§ 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 dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg (za wyjątkiem terenów oznaczonych ZL) 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) dopuszcza się sytuowanie kablowej sieci elektroenergetycznej na terenie UMN;
  - 4) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
  - 5) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
  - 6) 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 poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
  - 1) dopuszcza się budowę ujęć wód podziemnych o wydajności do 10m<sup>3</sup> na dobę.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków w Wyszogrodzie,
  - 1) dopuszcza się indywidualne systemy utylizacji ścieków.
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) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
  - 3) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
    - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
    - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDL, KDD.
- 8.** Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność 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.
- 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.
- 12.** Urządzenia melioracyjne w obszarze objętym planem stanowi rów o nazwie B-2 zaliczony do urządzeń melioracji wodnych szczegółowych - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 469):
- 1) zakaz niszczenia urządzenia melioracji wodnych, odprowadzania ścieków do rowu;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę i istniejących urządzeń;

- 3) zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 4) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;
- 5) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

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

- 1) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji kołowej - drogi publicznej, poszerzenie drogi lokalnej:
  - szerokość pasa na poszerzenie drogi – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości min. 6m od osi drogi, z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów odrębnych,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- 2) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, droga dojazdowa:
  - szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację drogi w formie układów jednoprzestrzennych,
- 3) **KDW** - tereny komunikacji kołowej i pieszej – droga wewnętrzna
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 8m,
  - realizacja ulicy w formie układu jednoprzestrzennego z ruchem kołowym i pieszym,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

**14.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD;
- 2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).

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

**16.** Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej,
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
  - wyznacza się 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie U i 1 miejsce na terenie UMN,
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

## **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

**§ 10.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – zabudowa usługowo-mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa z zakresu turystyki i rekreacji, wypoczynku, opieki społecznej, gastronomii, urzędzenia i obiekty związane z funkcją podstawową, obiekty małej architektury, zieleń urządzone,

### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15, dopuszcza się zmniejszenie odległości linii zabudowy od użytków leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,5;
- 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, 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, z zakresu rekreacji, turystyki, wypoczynku,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m, usługowych do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych do 7 m;
- 3) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°;
- 4) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia nowej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90° +/-20%.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej 1500 m<sup>2</sup>.**

**§ 11.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny sportu i rekreacji, urzędzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;



- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6;
- 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 2, z zakresu rekreacji, turystyki, wypoczynku,
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 10m, mieszkalnych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych do 7 m,
- 3) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych, układ kalenic głównych równoległe do drogi KDL na działkach przyległych,
- 4) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22 m, lub zachowanie istniejącej szerokości,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90° =/-20%.

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 1200 m<sup>2</sup>.**

## **§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 3R ustala się:**

- 1) funkcję podstawową - tereny rolne (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej);
- 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa ograniczona do terenu 1R, zabudowa gospodarcza związana z funkcją rolniczą, budowle rolnicze, 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 produkcją rolniczą,
- 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) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30% działki budowlanej;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%;
- 8) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 9) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb;
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m;
- 2) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 25 - 45°;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 8 m;
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych: kąt nachylenia połaci 15 - 40°.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL, ZL<sub>1</sub>** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - ekologiczną; tereny leśne (ZL) i przeznaczone do zalesienia (ZL<sub>1</sub>) zapewniające zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego;

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) przywrócenie i utrzymanie właściwego stanu gatunkowego drzewostanów zgodnie z rodzajem siedliska;
- 2) dopuszcza się urządzenie szlaków turystycznych;
- 3) adaptację obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 6) do czasu realizacji zalesień teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu;
- 7) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12m od granicy użytków leśnych – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/ML** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa;
- 2) funkcję dopuszczalną – zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, wypoczynku,

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy nie może przekraczać wskaźnika: 0,2;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych do 35 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu.

**3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: do 8 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 5 m;
- 3) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe dla budynków gospodarczych,
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

**4. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8-10 m.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcja dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych: rekreacji i turystyki.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 4) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 8 m, maksymalna wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 7 m, w zabudowie mieszkaniowej - 5 m,
- 2) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 – 45°, gospodarczych 10-45°.

**4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m.

**§ 16.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa letniskowa, o charakterze rekreacji indywidualnej;
- 2) funkcję dopuszczalną – zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, wypoczynku, turystyki,

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach oraz odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy nie może przekraczać wskaźnika: 0,2,
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych do 35m<sup>2</sup>,
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu.

**3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: do 8 m,
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 5 m,
- 3) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe dla budynków gospodarczych,
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m,
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

**4. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup> lub zgodnie z rysunkiem planu
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ws** - tereny wód powierzchniowych.

**2. Zasady zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
  - przerzutach wody,
  - poborze oraz odprowadzaniu wód,
  - korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,
- 2) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 3) dopuszcza się przejście systemami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na warunkach zarządcy.

§ 18. 1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły - teren narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5-2 m.

- 1) Na terenach zagrożenia powodzią ustala się wyniesienie poziomu podłogi parteru budynków mieszkalnych ponad 0,7 m nad rzędną terenu.

**§ 19. 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**

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

§ 21. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno zatwierdzonego Uchwałą Nr 180/XXIV/2009 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29 grudnia 2009r.

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

§ 23. 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.

