

UCHWAŁA NR 16/II/2018
Rady Gminy i Miasta Wyszogród

z dnia 7 grudnia 2018r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości
Drwały, Rakowo, Starzyno

Na podstawie art. 20 w związku z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 994; 1000, 1349; 1432) oraz uchwały nr 135/XVI/2012r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyszogród uchwalonego uchwałą nr 177/XXIV/2009 Rada Miasta i Gminy Wyszogród z dnia 29.XII.2009r uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia wstępne

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno zwaną dalej planem.
2. Zakres opracowania obejmuje teren działki nr ewidencyjny 86, położonej w obrębie geodezyjnym Drwały – zespół zabudowy „B” oraz nr ewidencyjny 63/1, położonej w obrębie Starzyno – zespół zabudowy „A”.
3. Granice obszarów objętych planem oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszego planu.

§2

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki 1.1 i 1.2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) rozdział 1. - ustalenia wstępne;
 - 2) rozdział 2. - ustalenia ogólne;
 - 3) rozdział 3. - ustalenia szczegółowe zespół „A”;
 - 4) rozdział 4. - ustalenia szczegółowe zespół „B”;
 - 5) rozdział 5. - ustalenia końcowe.

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku, z wyjątkiem: schodów i pochylni wejściowych do budynków, ganków i wiatrołapów wysuniętych o nie więcej niż 1,30 m; linii zabudowy nie stosuje się do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) wysokość budynku – jest to pionowy wymiar budynku wyrażony w kondygnacjach lub metrach licząc od poziomu terenu w najwyższym jego punkcie w obrysie budynku do najwyższego punktu w kalenicy;
 - 3) teren – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenia: numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
 - 4) intensywność zabudowy – należy rozumieć jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia całkowita zabudowy – powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - 6) zabudowa adaptowana – dopuszczenie wszelkich prac budowlanych na istniejących obiektach budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
 - 7) dachy symetryczne - są to dachy, których główne połacie mają ten sam spadek;
 - 8) nośnik reklamowy zwany dalej reklamą jest to płaski znak oraz przestrzenna instalacja związana z promowaniem wszelkiej działalności gospodarczej;
 - 9) nośnik informacyjny zwany dalej szyldem jest to jednostronny płaski znak lub obustronnie zamocowany na

wysięgniku prostopadłym do elewacji budynku znak zawierający wyłącznie logo, nazwę firmy i informacje o prowadzonej działalności.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w razie ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4

1. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, m.in. symalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenu;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4, ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Dla każdego terenu określonego literami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) proponowane linie podziału wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenów składające się z liczb i liter, które oznaczają:
 - a) oznaczenie literowe zespołu zabudowy;
 - b) kolejny porządkowy numer terenu określonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenia cyfrowe;
 - c) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe;

4. Oznaczenia na rysunkach planu nie wymienione w §5 stanowią oznaczenia informacyjne.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§5

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN,
- b) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM,
- c) teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem E,
- d) teren leśny oznaczony symbolem ZL,
- e) teren pasa technicznego z zielenią naturalną oznaczony symbolem TK, Z,
- f) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Z,
- g) teren drogi publicznej klasy lokalnej (poszerzenie drogi) oznaczony symbolem KDL,
- h) teren drogi publicznej klasy zbiorczej (poszerzenie drogi) oznaczony symbolem KDZ,
- i) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW,
- j) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD,
- k) teren drogi pieszej oznaczony symbolem KXX;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu.

3) proponowane linie podziału wewnętrznego oznaczone są na rysunku planu

§6

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób niezakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie

- zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji;
- 2) zachowanie ustalonej planem wskaźników intensywności zabudowy i zieleni biologicznie czynnej;
 - 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnymi i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - 4) od strony dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem z zastosowaniem materiałów lokalnych (jak drewno, kamień, ceramika budowlana, metal);
 - 5) nakazuje się zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej;
 - 6) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej z wyjątkiem wznoszenia na czas budowy;
 - 7) dopuszcza się lokalizacji wszelkich zadań służących inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną. Ich lokalizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§7

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej określa się w ustaleniach szczegółowych do poszczególnych terenów;
- 2) zgodnie z przepisami Prawo Ochrony Środowiska dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami MN i RM zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące zadrzewienia.

§8

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) budynki i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
 - b) obiekty i budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - c) udokumentowane stanowiska archeologiczne.

§9

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za tereny publiczne uznaje się tereny:
 - a) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**;
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**;
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznej należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

§10

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z §4 ust. 1 pkt 6 zawarte są w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§11

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze;
- 2) część obszaru objętego planem położona w miejscowości Starzyno, znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przelania się wód rzeki Wisły przez koronę wału przeciwpowodziowego lub jego zniszczeniu.

§12

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;
- 2) zasady podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§13

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

§14

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność komunikacyjna zespołu zabudowy „A” z drogi publicznej klasy lokalnej KDL;
- 2) dostępność komunikacyjna zespołu zabudowy „B” z drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ;
- 3) w zakresie gospodarki wodnej ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo – gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;

- 4) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się :
 - a) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe z okresowym wywozieniem do najbliższej oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy do gruntu w granicach własnych działek;
 - b) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy do gruntu w granicach własnych działek;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną siecią kablową n/n ze stacji transformatorowych 15/04 KV,
 - b) lokalizacja stacji transformatorowych w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu, zgodnie z §6, ust. 7,
 - c) dla linii napowietrznej 15KV, w miejscowości Drwały, ustala się strefę bezpieczeństwa (5,0m od skrajnego przewodu po obu stronach linii),,
 - d) w strefie tej obowiązuje:
 - e) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej o charakterze chronionym;
 - f) dopuszczenie innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej poprzez rozbudowę gminnej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej; w zakresie łączności przewodowej linie telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe podziemne w pasach drogowych.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zgodnie z warunkami w przepisach odrębnych,
 - b) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 9) gospodarkę cieplną prowadzić w oparciu o nisko emisyjne źródła ciepła jak: gaz, olej opałowy, drewno itp lub wykorzystanie odnawialnych źródeł ciepła (kolektory słoneczne, pompy ciepła);
- 10) sieci infrastruktury technicznej lokalizować w pasach drogowych dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
- 11) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach zieleni oraz na terenach zabudowy w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi pasów drogowych, a liniami zabudowy.
- 12) nakaz zabezpieczenia miejsc pod lokalizację szczelnych kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15

1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.
 - 1) do czasu zainwestowania terenów zgodnie z przeznaczeniem w planie, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
 - 2) nie ustala się terminów czasowych dla realizacji inwestycji przewidzianych w planie.

§16

1. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty , o której mowa w art. 36 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, ZL ustala się stawkę procentową 25%;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami RM, KDW ustala się stawkę procentową 20%;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem KDD, KDL, KDZ, E, TK,Z, Z ustala się stawkę procentową 1 %.

ROZDZIAŁ 3 Ustalenia szczegółowe Zespół zabudowy „A”

§17

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A1MN, A2MN, A3MN, A4MN.

1.Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1)zabudowę kształtować jako wolno stojącą;
- 2)wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 8,0 m, z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
- 3)dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównej połąci od 25°do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitowym;
- 4)w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 5)kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa (stonowana);
- 6)dopuszcza się garaże wolno stojące lub zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich (bliźniacze);
- 7)ustala się następujące parametry garaży wolno stojących i bliźniaczych:

- a) wysokość budynków do 6,0 m,
- b) dachy spadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak na budynku mieszkalnym,
- c) w przypadku garaży zlokalizowanych na granicy dwóch działek sąsiednich spadek dachy winien być skierowany na teren właściciela działki.

3. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy od 0,08 do 0,25;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) front działki nie może być mniejszy niż 25,0 m,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi A04KDL – 8,0 m,
 - b) dróg A01KDW, A02KDW, A03KDW, A05KXX – 6,0 m,
 - c) od granicy terenów leśnych 12,0 m,
 - d) od pozostałych terenów jak na rysunku planu.
- 6) budynki sytuować jedną z elewacji równolegle do drogi z której działki mają dojazd,
- 7) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych w ilości 2 miejsc na lokal mieszkalny,
- 8) dostępność komunikacyjna z drogi lokalnej A04KDL oraz z dróg wewnętrznych A01KDW, A02KDW, A03KDW.

§18

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A5ZL.

1. Przeznaczenie – teren leśny.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) obowiązują przepisy ustawy o lasach.

§19

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A6Z, A7Z.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów.

§20

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A8E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki;
 - 3) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna;
 - 4) kształt dachu dowolny;
 - 5) dostępność komunikacyjna terenu z drogi A01KDW.

§22

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A01KDW.

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
 - 2) szerokość jezdni 6,0 m.

§23

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami A02KDW, A03KDW.

1. Przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
 - 2) szerokość jezdni 6,0 m.

§24

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A04KDL.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej przeznaczony na poszerzenie projektowanej drogi lokalnej przebiegającej poza granicami planu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§25

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem A05KXX.

1. Przeznaczenie – teren drogi pieszej (dojście do terenu A7Z).
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego 5,0m.

ROZDZIAŁ 4 Ustalenia szczegółowe Zespół zabudowy „B”

§26

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B1RM.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
 - 2) dla adaptowanej i nowej zabudowy ustala się parametry:
 - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 8,0 m, z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitowym;
 - c) w elewacji stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki;
 - d) kolorystyka tynkowej elewacji winna być pastelowa (stonowana);
 - 3) dla adaptowanej i nowej zabudowy gospodarczej ustala się parametry:
 - a) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 6,0 m (dla stodoły 9,0 m),
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitowym,
 - c) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki.
 - 4) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy od 0,05 do 0,3;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy do drogi publicznej klasy zbiorczej poza granicami planu 20,0 m,
 - 7) nowe budynki sytuować jedną z elewacji równolegle do drogi zbiorczej,
 - 8) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych w ilości 2 miejsc na lokal mieszkalny oraz dodatkowo w zależności od rodzaju prowadzonej działalności,
 - 9) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy zbiorczej.

§27

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B2MN, B3MN, B4MN, B5MN, B6MN.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę kształtować jako wolno stojącą;
 - 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyżej niż 8,0 m, z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
 - 3) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitowym;
 - 4) w elewacji stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki;
 - 5) kolorystyka elewacji tynkowanych winna być pastelowa (stonowana).
3. Zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
 - 1) ustala się zasadę, że garaże winny być wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych;
 - 2) dopuszcza się garaże wolno stojące lub zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich (bliźniacze) o parametrach:
 - a) wysokość budynków do 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze jak na budynku mieszkalnym.
 - c) w przypadku garaży zlokalizowanych na granicy dwóch działek sąsiednich spadek dachy winien być skierowany na teren działki właściciela.
4. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy od 0,08 do 0,25;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) front działki nie może być mniejszy niż 25,0 m,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej:
 - a) drogi publicznej klasy zbiorczej (poza granicami planu) – 20,0 m,
 - b) drogi publicznej klasy dojazdowej B01KDD – 6,0 m,
 - c) dróg wewnętrznych B02KDW, B03KDW i B04KDW – 6,0 m;

6) dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej klasy dojazdowej oraz z dróg wewnętrznych.

§28

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B7E.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100,0 m²;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki;
- 3) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) kształt dachu dowolny;
- 5) dostępność komunikacyjna do terenu z drogi B02KDW.

§29

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B8TK,Z, B9TK,Z.

1. Przeznaczenie – tereny pasa technicznego infrastruktury technicznej z zielenią naturalną.
2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) teren pozostawić w nawierzchni trawiastej.

§30

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem B01KDD.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 2) szerokość jezdni 6,0 m.

§31

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B02KDW, B03KDW, B04KDW.

1. Przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 2) szerokość jezdni 6,0 m.

§32

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami B05KDD.

1. Przeznaczenie – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) poszerzenie pasa drogowego do wymaganych parametrów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§33

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wyszogród.

§34

W granicach planu, traci moc uchwała Nr.130/XXV/2009 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 29 grudnia 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno.

§35

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§36

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

Przewodniczący Rady Gminy i Miasta Wyszogród

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
Barbara Dominikiewicz

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 16/II/2018
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 7 grudnia 2018 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno.

Na podstawie art. 17 pkt 11), 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogrodu rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 28 października 2015 r. do 19 listopada 2015 r. W ustalonym terminie składania uwag do projektu planu do dnia 03 grudnia 2015 r. do Burmistrza Gminy i Miasta Wyszogród nie wpłynęła żadna uwaga.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy i Miasta Wyszogród


.....
(przewodniczący Rady Gminy i Miasta Wyszogród)

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr 16/II/2018
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 7 grudnia 2018 roku

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), art. 7 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.) Rada Gminy i Miasta Wyszogród rozstrzyga, co następuje:

- 1) realizacja założeń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga wykonania inwestycji należących do zadań własnych gminy. Należą do nich zadania z zakresu infrastruktury drogowej.
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów wymienionych w pkt 1 przedmiotowej uchwały, będą finansowane ze środków własnych budżetu gminy. Dopuszcza się wykorzystanie środków zewnętrznych (w tym dotacji UE).

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
Barbara Dominikiewicz

.....
(przewodniczący Rady Gminy i Miasta Wyszogród)

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 16/III/2018
Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 7 grudnia 2018 roku
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno.

1 Podstawa prawna

Art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno.. Podjęcie przez Radę Gminy i Miasta Wyszogród uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane zainteresowaniem osób posiadających grunty objęte zmianą miejscowego planu..

Wprowadzone przez zmianę planu przekształcenia części gruntów rolnych na grunty o możliwej zabudowie nie naruszają interesów mieszkańców oraz zasad ochrony środowiska czy ustaleń ochrony przeciw powodziowej.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wyszogród.

3 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1, ust. 2, pkt. 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	❖ Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalone są w przepisach szczegółowych planu. tj. od §17 do §32. Przedmiotowe paragrafy precyzują przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.
art. 1, ust. 2,	Walory architektoniczne	❖ Ustalenia miejscowego planu w §6 i §7 precyzują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
pkt. 2	i krajobrazowe	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalone są w przepisach szczegółowych planu. tj. od §17 do §32. Przedmiotowe paragrafy precyzują przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.
art. 1, ust. 2, pkt. 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu w §7 precyzują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. ❖ Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę Oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanej zmiany planu miejscowego na m. in. środowisko.
art. 1, ust. 2, pkt. 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu w §8 – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do ewidencji zabytków.
art. 1, ust. 2, pkt. 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu w § 11 – precyzują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. ❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu w §13 precyzują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. ❖ Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę Oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. zdrowie ludzi. ❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu w §9 wskazują przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych przy realizacji dróg.
art. 1, ust. 2, pkt. 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. ❖ Dla projektu planu sporządzono <i>Prognozę Skutków Finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>, gdzie wskazano

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		potencjalne dochody i wydatki gminy.
art. 1, ust. 2, pkt. 7	Prawo własności	❖ Ustalenia zmiany planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych.
art. 1, ust. 2, pkt. 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	❖ Zmiana miejscowego planu została uzgodniona z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
art. 1, ust. 2, pkt. 9	Potrzeby interesu publicznego	❖ Zmiana miejscowego planu zakłada realizację potrzeb drogowych jako potrzebę kształtowania terenów publicznych..
art. 1, ust. 2, pkt. 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania w §14 precyzują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1, ust. 2, pkt. 11	Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono Uchwałą Nr 135/XVI/2012 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 23 maja 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno. ❖ W dniu 08.11.2012 roku Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród wydał obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu. Poinformował o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni.. ❖ Pismami z dnia 08.11.2012 r. Burmistrz zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały. ❖ Pismami z dnia 29.05.2014 r. Burmistrz zwrócił się o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu.
art. 1, ust. 2, pkt. 12	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Dodatkowych uzgodnień dokonano z Dyrektorem Regionalnym Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Starostą Płockim oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. ❖ Obwieszczeniem z dnia 20.10.2015 roku Burmistrz zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie ukazało się na portalu bip Gminy i Miasta Wyszogród, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Wyszogród oraz w gazecie. W obwieszczeniu zawarto informacje

<p>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>	<p>Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy</p>
	<p>szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag.</p>
<p>art. 1, ust. 2, pkt. 13</p> <p>Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania w §14 precyzują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.
<p>art. 1, ust. 3</p> <p>Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Zmiana miejscowego planu zmienia przeznaczenia terenów. Projekt zmiany planu był indywidualnie uzgadniany z właścicielami terenów przed skierowaniem go na posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zmianie ulega przeznaczenie części terenów poprzez możliwość wprowadzenie zabudowy. ❖ Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu <i>Prognoza Skutków Finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>. ❖ Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu <i>Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>. ❖ Analizy społeczne - przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Gminy i Miasta Wyszogród przeanalizował wnioski właścicieli terenów oraz dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w nawiązaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Wyszogród. Analiza wykazała zasadność przewidywanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza zamieszczona została w uzasadnieniu do uchwały nr 135/XVI/2012 z dnia 23 maja 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Drwały, Rakowo, Starzyno. ❖ Analiza całości zebranej dokumentacji w trakcie analiz oraz w toku procedury sporządzania zmiany miejscowego

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
	planu pozwala na stwierdzenie, że uchwalenie zmiany miejscowego planu było zasadne, a wręcz konieczne by zadbać o interesy wszystkich stron.
art. 1, ust. 4 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ustalenia zmiany planu miejscowego przewidują wprowadzenie nowej zabudowy. Projektowana zabudowa lokalizowana jest w rejonie istniejącej zabudowy. ❖ W nawiązaniu do opracowania <i>Prognoza Skutków Finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i> lokalizacja nowej zabudowy może przynieść Gminie korzyści przy ewentualnych małych nakładach.

4 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rada Gminy i Miasta Wyszogród nie uchwaliła Uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy i Miasta Wyszogród.

Projekt zmiany miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy bilans wydatków i wpływów, które poniesie Gmina Wyszogród w związku z procedurą zmierzającą do uchwalenia miejscowego planu oraz jego oddziaływaniem – jest przedstawiony w *Prognozie Skutków Finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy i Miasta Wyszogród

Barbara Dominikiewicz

