

**UCHWAŁA NR 65/VIII/2019**  
**Rady Gminy i Miasta Wyszogród**  
**z dnia 13 maja 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.**

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; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730) 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 2019 r., poz. 506) oraz uchwały nr 173/XXI/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo 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 Gminy i Miasta Wyszogród uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia wstępne**

- §1** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo, zwaną dalej planem.
2. Granice planu określa uchwała nr 173/XXI/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.
- §2** 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunków planu w skali 1:2000;
  - 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;
  - 4) rozdział 4. - ustalenia końcowe.
- §3** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji budynku z możliwością cofnięcia jej w głąb działki. Linie tą mogą przekraczać wykusze, nadwieszania i balkony, zadaszenia nad wejściem, powyżej poziomu parteru, lecz nie więcej niż 1,30 m oraz schody wejściowe i podjazdy dla osób niepełnosprawnych pod warunkiem pozostawienia chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m; linii zabudowy nie stosuje się do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) terenie – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie: numer porządkowy, literowy symbol przeznaczenia oraz przepisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
  - 3) usługach na terenach RM, U – należy przez to rozumieć usługi związane z rolnictwem;
  - 4) działalności produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej oznaczonej symbolem PU – należy przez to rozumieć działalność, której prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Usługi nieuciążliwe nie mogą przekraczać parametrów szkodliwego i uciążliwego oddziaływania na środowisko poza zajmowanym terenem, a także w żaden inny oczywisty sposób nie mogą pogarszać warunków użytkowania terenów sąsiednich.
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 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 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, maksymalną 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) szczegółowe zasady i warunki scalania 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, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**ROZDZIAŁ 2**  
**Ustalenia ogólne**

**§5 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:**

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczony symbolem MNU,
  - c) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem UMN,
  - d) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczony symbolem U,
  - e) teren dóbr kultury współczesnej oznaczony symbolem UK,
  - f) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
  - g) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM,
  - h) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług RM, U
  - i) teren produkcyjno – usługowy i magazynowo – składowy oznaczony symbolem PU,
  - j) teren urządzeń infrastruktury sanitarnej oznaczony symbolem Kk,
  - k) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem WS,
  - l) teren lasów i dolesień oznaczony symbolem ZL,
  - m) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Z,
  - n) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem ZW,
  - o) teren pasa technicznego z zielenią naturalną oznaczony symbolem TK, Z,
  - p) teren rolny oznaczony symbolem R,
  - q) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDGP,
  - r) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL,
  - s) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD,
  - t) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW,
  - u) teren drogi pieszo-jezdnej oznaczony symbolem KDX;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są oznaczone na rysunku niniejszego planu.

**§6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się grodzenie działek;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 3) od strony dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się stosowania ogrodzeń ażurowych z materiałów lokalnych jak drewno, ceramika budowlana, elementy kute, do wysokości 1,40 m;
- 4) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem wznoszenia na czas budowy;

- 5) nakazuje się utrzymanie ustalonej w planie intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną, ich lokalizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się następujące zasady umieszczania reklam i szyldów:
  - a) zakazuje się umieszczania reklam na samodzielnych konstrukcjach na terenach w granicach planu z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem PU,
  - b) dopuszcza się wyłącznie reklamy na budynkach o powierzchni do 3,0 m,
  - c) powierzchnia szyldu nie może przekroczyć 0,6 m,
  - d) konstrukcja szyldów nie może wystawać dalej niż 0,2 m od lica budynku, a w przypadku szyldów na wysięgniku prostym do lica budynku zewnętrzna krawędź szyldu nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,2 m,
  - e) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, muszą być tej samej wielkości i w miarę możliwości zgrupowane w jednym miejscu na elewacji,
  - f) wyklucza się sytuowanie pulsacyjnego oświetlenia szyldów oraz reklam emitujących światło pulsacyjne.

**§7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) część terenów objętych planem znajduje się w obszarach:
  - a) Natura 2000 - „Kampinoskiej Doliny Wisły”,
  - b) Natura 2000 - „Dolina Środkowej Wisły”;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zwanym dalej „Obszarem”;
- 3) granice ww. Obszarów określa rysunek planu;
- 4) na ww. obszarach obowiązują zasady ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych zgodnie z zawartymi w nich wytycznymi obowiązującymi między innymi:
  - a) zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych, oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
  - b) nakaz prowadzenia czynnej ochrony ekosystemów leśnych i łąkowych,
  - c) nakaz ochrony zieleni, zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - d) nakaz zachowania śródpolnych podmokłości,
  - e) nakaz utrzymania trwałych użytków zielonych, przeciwdziałania zarastania łąk,
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
  - g) nakaz kształtowania ogrodzeń ażurowych umożliwiających migrację zwierząt;
- 5) na ww. obszarze, dla terenów zagrożonych powodzią obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia zawarte w §11 niniejszego planu;
- 6) zgodnie z przepisami Prawo Ochrony Środowiska dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tereny oznaczone symbolami:
  - a) MN zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) US zalicza się do rodzaju terenów sportowo – rekreacyjnych,
  - c) MNU, UMN zalicza się do rodzaju terenów mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami.

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

- 1) na terenie objętym planem zlokalizowane są poniżej wymienione stanowiska archeologiczne wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Krajowej Ewidencji Zabytków Archeologicznych:
  - a) Wyszogród nr 8 (AZP53-59/19) w obrębie części działki o nr ewid. 674/2 i 683,
  - b) Wyszogród nr 9 (AZP53-59/20) w obrębie części działki o nr ewid. 687/2 i 688/2,
  - c) Wyszogród nr 3 (AZP53-59/21) w obrębie części działki o nr ewid. 674/2, 677 i 678/1,
  - d) Wyszogród nr 4 (AZP53-59/22) w obrębie części działki o nr ewid. 652/1, 654, 655, 656,
  - e) Chmielewo nr 1 (AZP53-59/27) w obrębie części działki o nr ewid. 662/1,
  - f) Chmielewo nr 4 (AZP53-59/28) w obrębie części działki o nr ewid. 22/3,
  - g) Chmielewo nr 5 (AZP53-59/29) w obrębie części działki o nr ewid. 30,
  - h) Chmielewo nr 5 (AZP53-59/29) w obrębie części działki o nr ewid. 653/4, 662/3, 662/4, 662/7, 662/8, 662/12, 662/13, 662/14, 662/15, 662/16, 673/5, 673/6, 703/1, 705,
  - i) Chmielewo nr 6 (AZP53-59/31) w obrębie części działki o nr ewid. 46;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obiekty architektury wpisane do rejestru zabytków,
  - b) obiekty architektury wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

- 3) na obszarze objętym planem znajduje się obiekt objęty ochroną dóbr kultury współczesnej – pomnik wraz z terenem i istniejącymi zadrzewieniami:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych,
  - b) nakazuje się zachowanie i konserwację obiektu i otoczenia;
- 4) zasady lokalizacji inwestycji w odniesieniu do obszarów i obiektów zabytkowych określono w przepisach odrębnych.

**§9** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się:
  - a) teren drogi publicznej klasy głównej KDGP,
  - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
- 2) zasady zagospodarowania ww. terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

**§10** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną 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.

- 1) miejsca parkingowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej przyjmując nie mniejsze niż:
  - a) 2 miejsca na dom mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 35 miejsc na 100 zatrudnionych dla administracji,
  - c) 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> dla powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
  - d) 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - e) 25 miejsc w usługach na 100 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy,
  - f) 3 miejsca na każde 10 zatrudnionych w zabudowie produkcyjno-usługowej.
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§11** 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. Cały obszar objęty planem położony jest na obszarze Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zwanego dalej „Obszarem”, ochronie podlegają tereny na podstawie przepisów odrębnych oraz §7.
2. W granicach planu znajdują się obszary zagrożone powodzią, to jest:
  - 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – oznaczone na rysunku planu jako granica obszarów zagrożonych powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i występuje raz na 500 lat;
  - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, to jest:
    - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – oznaczone na rysunku planu jako granica obszarów szczególnie zagrożonych powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i występuje raz na 100 lat,
    - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – oznaczone na rysunku planu jako granica obszarów szczególnie zagrożonych powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i występuje raz na 10 lat;
  - 3) oznaczenie na rysunku planu obszarów wymienionych w pkt 2 lit. a-b, stanowi oznaczenie informacyjne.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:
  - 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
  - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem budowy, przebudowy lub remontu drogi rowerowej, a także utrzymywania, odbudowy, rozbudowy lub przebudowy wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego;
  - 4) rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych;
  - 5) zakazuje się kopania studni, sadzawek, dołów, rowów w odległości mniejszej niż 50 m od strony wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej;



- 6) zakaz realizacji zwartych zadrzewień;
  - 7) zakaz podnoszenia poziomu gruntów, o ile to nie jest związane z budową wałów przeciwpowodziowych lub budową systemu komunikacyjnego, przy czym ten sposób realizacji systemu musi uwzględniać zagrożenia zalaniem w sytuacjach powodziowych;
  - 8) zakaz składowania materiałów budowlanych, płodów rolnych i innych materiałów;
  - 9) dopuszcza się możliwości zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego.
4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny szczególnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
  5. Na terenach o nachyleniu ponad 15% występują obszary potencjalnego występowania masowych ruchów ziemi.

**§12** Szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) powierzchnia działek:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem MN nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, a front działki nie może być mniejszy niż 20,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem MNU nie powinna być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>, a front działki nie mniejszy niż 30,0 m,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem U nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, a front działki nie mniejszy niż 30,0 m,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem P, U nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>, a front działki nie mniejszy niż 50 m;
- 4) nie wyznacza się minimalnej powierzchni działek wydzielonych na terenach, oznaczonych pozostałymi symbolami;
- 5) przy wydzieleniu działek ewidencyjnych pod lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej dopuszcza się działki o dowolnej powierzchni i froncie.

**§13** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zawarte są w §11 oraz w ustaleniach szczegółowych.

**§14** Zasady modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Z zakresu komunikacji ustala się:
  - 1) dostępność obszaru objętego planem z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego poprzez istniejące i projektowane drogi lokalne i dojazdowe KDL, KDD;
  - 2) obsługa terenów w obszarze objętym planem poprzez drogi lokalne KDL, dojazdowe KDD, wewnętrzne KDW i pieszo-jezdne KDX.
2. Z zakresu infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy przebudować zgodnie z planem i przepisami odrębnymi bez konieczności zmiany niniejszego planu;
  - 2) sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
  - 3) odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu sieci kanalizacyjnej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód deszczowych do gruntów w granicach własnych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zasilenie zabudowy w energię elektryczną siecią kablową z najbliższej stacji transformatorowej;
  - 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/04KV w miarę potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi i ich lokalizacja w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną nie wymaga zmiany planu;
  - 8) dla linii elektroenergetycznej napowietrznej SN i nN ustala się strefę ochronną, zgodnie z normami i przepisami odrębnymi, w strefie tej obowiązują:
    - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej o charakterze chronionym,
    - b) dopuszczenie innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) linie telekomunikacyjne prowadzić jako podziemne;
  - 10) rezerwuje się miejsce pod sieć gazową w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne.
  3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
    - 1) nakaz zabezpieczenia w granicach działek miejsc pod lokalizację kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
    - 2) unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- §15** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
- 1) do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe;
  - 2) dla dotychczasowego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

**§16** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Ustala się stawkę procentową dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN, MNU, UMN, RM, RM,U, U, PU, UTL, US- 25%,
  - b) KDW, KDX – 10%,
  - c) dla pozostałych terenów ustala się stawkę – 0%.

### **ROZDZIAŁ 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§17** Ustalenie dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN.**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 9MN znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenu 9MN znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 3) część terenów 1MN i 10MN znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4.**
3. Zasady ukształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) zabudowę kształtować jako wolnostojącą,
    - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
    - c) na stokach o nachyleniu powyżej 10%, dopuszcza się budynki o wysokości do 12,0 m oraz dodatkową kondygnację w piwnicy,
    - d) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości,
    - e) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk,
    - f) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
    - a) wysokość budynku do 6,0 m,
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia jak w budynku mieszkalnym,
    - c) dopuszcza się garaże lub budynki gospodarcze jako wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działek budowlanych sąsiednich;
    - d) budynki garażowe lub gospodarcze zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich winny mieć spadek dachu w kierunku działki właściciela.
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) dla terenów 1MN, 4MN, 8MN, 11MN od 0,05 do 0,2,
    - b) dla terenów 2MN, 3MN od 0,08 do 0,25,
    - c) dla terenów 5MN, 6MN, 7MN od 0,05 do 0,25,
    - d) dla terenu 9MN od 0,05 do 0,3,
    - e) dla terenu 10MN od 0,1 do 0,3;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
    - a) 65% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1MN, 4MN, 8MN, 11MN,
    - b) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenów 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN i 10MN;
  - 5) jedną ze ścian budynków sytuować równolegle do linii podziałów wewnętrznych terenów;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
  - 7) dla działek budowlanych dopuszcza się front działki nie mniejszy niż 16,0 m;

- 8) dostępność komunikacyjna terenów:
  - a) 1MN z drogi 02KDL,
  - b) 2MN z dróg 02KDL, 04KDD,
  - c) 3MN z dróg 04KDD, 017KDW,
  - d) 4MN z dróg 02KDL, 04KDD
  - e) 5MN z drogi 02KDL;
  - f) 6MN z dróg 04KDD, 017KDW,
  - g) 7MN z drogi 02KDL,
  - h) 8MN z drogi 02KDL,
  - i) 9MN z dróg 02KDL, 018KDW, 020KDX,
  - j) 10MN z dróg 011KDW, 020KDX,
  - k) 11MN z dróg 02KDL, 019KDX.

**§18** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN.**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 16MN znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 2) teren 16MN oraz część terenów 12MN, 14MN, 17MN położone są w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4.**
3. Zasady ukształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) zasady ukształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
    - b) zabudowę mieszkaniową kształtować jako wolnostojącą,
    - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
    - d) na stokach o nachyleniu powyżej 10%, dopuszcza się budynki o wysokości do 12,0 m oraz dodatkową kondygnację w piwnicy,
    - e) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości,
    - f) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk,
    - g) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
    - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
    - b) wysokość budynku do 6,0 m;
    - c) kształt dachu i rodzaj pokrycia jak w budynku mieszkalnym;
    - d) dopuszcza się garaże lub budynki gospodarcze jako wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działek budowlanych sąsiednich;
    - e) budynki garażowe lub gospodarcze zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich winny mieć spadek dachu w kierunku działki właściciela;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) dla terenów 12MN i 13MN od 0,2 do 0,4,
    - b) dla terenów 14MN, 17MN od 0,05 do 0,2,
    - c) dla terenu 15MN od 0,05 do 0,3,
    - d) dla terenu 16MN nie określa się;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
    - a) 40% powierzchni działki budowlanej dla terenów 12MN i 13MN,
    - b) 65% powierzchni działki budowlanej dla terenów 14MN i 17MN,
    - c) 60% powierzchni działki budowlanej dla terenu 15MN;
  - 5) powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 16MN nie określa się;
  - 6) jedną ze ścian budynków sytuować równoległe do linii podziałów wewnętrznych terenów;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 8) na terenie 16MN zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
  - 9) na terenie 12MN zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej, o parametrach, jak w pkt 2, poza strefą 100 m od linii brzegowej rzeki;
  - 10) na terenie 13MN zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy garażowej i gospodarczej, o parametrach, jak w pkt 2;
  - 11) dostępność komunikacyjna terenów:
    - a) 12MN z drogi 025KDW,
    - b) 13MN z dróg 05KDD, 010KDW,

- c) 14MN z dróg 03KDL, 08KDD,
- d) 15MN z dróg 010KDW, 09KDW,
- e) 16MN z dróg 012KDW, 013KDW,
- f) 17MN z dróg 03KDL, 014KDW.

**§19** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **18MNU, 19MNU**.

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 19MNU znajduje w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcję usługową lokalizować w parterze budynku mieszkalnego lub w oddzielnym budynku wolnostojącym, dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą;
  - 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m;
  - 3) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości;
  - 4) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk;
  - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
  - 6) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze o parametrach:
    - a) wysokość budynków do 6,0 m,
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia jak w przypadku budynku mieszkalno-usługowego;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,06 do 0,25;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkaniowo-usługowych jak na rysunku planu, dla wolnostojących budynków mieszkalnych 100 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDGP;
  - 10) dostępność komunikacyjna terenu 18MNU z dróg 010KDW i 09KDW;
  - 11) dostępność komunikacyjna terenu 19MNU z drogi 03KDL.

**§20** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy zagrodowej;
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenów 20RM, 23RM, 24RM, 28RM, 29RM znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenów 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 28RM, 29RM znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) część terenów 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM znajdują się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) tereny 22RM, 23RM, 24RM, część terenów 25RM, 26RM, 31RM znajduje w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
  - 2) na terenach 26RM, 27RM, 30RM i 32RM zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
  - 3) na terenach oznaczonych symbolami 20RM, 21RM, 23RM, 24RM, 28RM, 29RM zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
  - 4) dla zabudowy mieszkaniowej adaptowanej i nowej, ustala się parametry:
    - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
    - b) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości;
  - 5) dla budynków gospodarczych ustala się parametry:
    - a) wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m (12,0 m dla stodoły),
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia nawiązujący do budynku mieszkalnego;
  - 6) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki;
  - 7) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
  - 8) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;



- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 11) dostępność komunikacyjna terenów:
  - a) 20RM z drogi 02KDL,
  - b) 21RM z drogi 018KDW,
  - c) 22RM z dróg 012KDW i 020KDX,
  - d) 23RM z drogi 020KDX,
  - e) 24RM z drogi 03KDL,
  - f) 25RM z drogi 03KDL,
  - g) 26RM z dróg 03KDL i 08KDD,
  - h) 27RM z drogi 08KDD,
  - i) 28RM z drogi 03KDL,
  - j) 29RM z drogi 03KDL,
  - k) 30RM z drogi 03KDL,
  - l) 31RM z drogi 02KDL,
  - m) 32RM z dróg 05KDD i 010KDW.

**§21 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 33UMN, 34UMN, 35UMN, 36UMN.**

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkalnej w budynku usługowym, mieszkanie właściciela;
  - 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m;
  - 3) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości;
  - 4) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk;
  - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
  - 6) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze o parametrach:
    - a) wysokość budynków do 6,0 m,
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia jak w przypadku budynku mieszkalno-usługowego;
  - 7) intensywność zabudowy 0,06 do 0,25;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
  - 10) dostępność komunikacyjna terenu:
    - a) 33UMN z dróg 015KDW i 016KDW,
    - b) 34UMN z drogi 016KDW,
    - c) 35UMN z dróg 015KDW i 016KDW,
    - d) 36UMN z dróg 03KDL i 08KDD.

**§22 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 37UK.**

1. Przeznaczenie - teren dóbr kultury współczesnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) adaptuje się istniejący obiekt;
  - 2) obowiązują ustalenia zawarte w §8.

**§23 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 38PU, 39PU.**

1. Przeznaczenie - teren zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej.
2. Dopuszcza się usługi związane z obsługą komunikacji (stacje benzynowe, miejsca obsługi podróżnych MOP oraz usługi handlu).
3. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

- oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem, że realizację takich przedsięwzięć poprzedzi ocena oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z uwzględnieniem wpływu na ochronę przyrody.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
  5. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - 1) wysokość budynków nie wyższa niż 12,0 m z wyjątkiem wysokości obiektów wynikających z technologii produkcji;
    - 2) dopuszcza się różne formy dachów, o nachyleniu połaci do 45°;
    - 3) w przypadku zastosowania dachów o spadkach od 25° do 45° pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości;
    - 4) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki;
    - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
    - 6) intensywność zabudowy od 0,015 do 0,3;
    - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
    - 9) dostępność komunikacyjna z terenu:
      - a) 38PU z dróg 02KDL, 05KDD, 07KDD,
      - b) 39PU z dróg 02KDL, 07KDD, 010KDW;
    - 10) w projekcie zagospodarowania terenu przewidzieć pas zieleni izolacyjnej od drogi 02KDL o szerokości nie mniejszej niż 15,0 m.

**§24 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 40Kk, 41Kk, 42Kk.**

1. Przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury sanitarnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) część terenu 41Kk znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 2) wielkość działki nie mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 3) dostępność komunikacyjna terenu:
    - a) 40Kk z drogi 02KDL,
    - b) 41Kk z drogi 020KDX,
    - c) 42Kk z dróg 03KDL i 08KDD.

**§25 Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 43TK,Z, 44TK,Z, 45TK,Z.**

1. Przeznaczenie – tereny pasa technicznego z zielenią naturalną (trawnikową).
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) część terenów 43TK,Z i 44TK,Z znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenów 43TK,Z i 44TK,Z znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenów 43TK,Z i 44TK,Z znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren 43TK,Z oraz część terenu 44TK,Z znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;
  - 5) zakazuje się lokalizowania budynków;
  - 6) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

**§26 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 46WS, 47WS, 48WS, 49WS.**

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) teren 47WS oraz część terenu 46WS znajdują się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) teren 47WS oraz część terenu 46WS znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny 48WS i 49WS znajdują się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) tereny 46WS, 47WS, 48WS i 49WS znajdują się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;

- 5) obowiązują przepisy prawa wodnego.

**§27** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **50U**.

1. Przeznaczenie- teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) zabudowę usługową kształtować jako wolnostojącą;
  - 2) wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
  - 3) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni lub brązu;
  - 4) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak: cegła, kamień, drzewo, tynki;
  - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
  - 6) dopuszcza się budynki garażowe lub gospodarcze wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działek budowlanych:
    - a) wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6,0 m,
    - b) dachy symetryczne, dwuspadowa o nachyleniu połaci od 25° do 45° kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości;
  - 7) budynki zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich muszą mieć spadek dachu w kierunku działki właściciela;
  - 8) intensywność zabudowy od 0,07 do 0,25;
  - 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) jedną ze ścian budynku sytuować równolegle do drogi 010KDW;
  - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
  - 12) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 010KDW.

**§28** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **51ZL, 52ZL, 53ZL**.

1. Przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) dla terenów zalesionych obowiązuje ustawa o lasach.

**§29** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **54R**.

1. Przeznaczenie - tereny rolne.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 54R, znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenu 54R znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) teren oznaczony symbolem 54R znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

**§30** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **55ZL, 56ZL, 57ZL, 58ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 66ZL, 67ZL**.

1. Przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) tereny oznaczone symbolami 55ZL, 57ZL, 63ZL, 64ZL, 67ZL oraz część terenu 58ZL, 65ZL, 66ZL znajdują się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) tereny oznaczone symbolami 55ZL, 57ZL, 58ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 67ZL część terenów 60ZL, 62ZL, 66ZL znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny oznaczone symbolami 55ZL, 57ZL, 58ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 67ZL oraz część terenów 60ZL, 62ZL, 66ZL znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) tereny oznaczone symbolami 57ZL, 58ZL, oraz część terenów 55ZL, 59ZL, 67ZL znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;

5) dla terenów zalesionych obowiązuje ustawa o lasach.

**§31** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **68Z, 69Z, 70Z, 71Z, 72Z, 73Z, 74Z, 75Z, 76Z, 77Z.**

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) część terenów 70Z, 71Z, 72Z, 74Z, 75Z, 76Z, 77Z znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) tereny oznaczone symbolami 74Z, 75Z, 76Z, 77Z oraz część terenów 70Z, 71Z, 72Z, znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) tereny oznaczone symbolami 74Z, 75Z, 76Z, 77Z oraz część terenów 70Z, 71Z, 72Z, znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) tereny oznaczone symbolami 71Z, 72Z, 73Z, 76Z, 77Z oraz część terenów 70Z, 71Z, 74Z, 75Z, znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.

**§32** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **78ZW, 79ZW, 80ZW.**

1. Przeznaczenie – tereny wałów przeciwpowodziowych o numerach ewidencyjnych: 44/3, 46/1, 47/1, 48/1, 50/1, 51/1, 52/1, 55/1, 56/1, 63, 65, 67, 72/1, 72/2.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) część terenów 78ZW, 79ZW i 80ZW znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenów 78ZW, 79ZW i 80ZW znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenów 78ZW, 79ZW i 80ZW znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren 79ZW oraz część terenu 80ZW znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;
  - 5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową;
  - 6) dopuszcza się urządzenie ścieżki pieszo-rowerowej.

**§33** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **81R, 82R.**

1. Przeznaczenie - tereny rolne.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 82R znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenu 82R znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenu 82R, znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

**§34** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **83US.**

1. Przeznaczenie- teren usług sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 3) część terenu znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) poza strefą 100 m od linii brzegowej rzeki, dopuszcza się budynek administracyjno-socjalny o parametrach:



- a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
- b) dach symetryczny, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości;
- 2) w elewacji budynku stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki;
- 3) kolorystyka tynkowych elewacji budynków winna być stonowana utrzymana w gamie barw ziemi np. ciepłych odcieniach szarości, beżach, ugrach, zieleniach typu khaki;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 5) dopuszcza się boiska wyłącznie o nawierzchni trawiastej;
- 6) intensywność zabudowy 0,008 do 0,018;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 014KDW;
- 9) ilość miejsc postojowych ustalić na podstawie przyjętego programu zagospodarowania terenu, lecz nie mniej niż 10.

**§35 Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 84MN.**

- 1. Przeznaczenie- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4.**
- 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) zabudowę kształtować jako wolnostojącą,
    - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
    - c) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości,
    - d) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk,
    - e) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
    - a) wysokość budynku do 6,0 m,
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia jak w budynku mieszkalnym,
    - c) dopuszcza się garaże lub budynki gospodarcze jako wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działek budowlanych sąsiednich;
    - d) budynki garażowe lub gospodarcze zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich winny mieć spadek dachu w kierunku działki właściciela.
  - 3) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,30;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) jedną ze ścian budynków sytuować równoległe do linii podziałów wewnętrznych terenów;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
  - 7) dla działek budowlanych dopuszcza się front działki nie mniejszy niż 16,0 m;
  - 8) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 010KDW.

**§36 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 85R, 86R, 87R, 88R, 89R, 90R, 91R, 92R, 93R.**

- 1. Przeznaczenie - tereny rolne.
- 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenów 86R, 87R, 88R, 89R, 90R, 92R znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenów 86R, 87R, 88R, 89R, 90R, 91R, 92R, znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) teren oznaczony symbolem 86R oraz część terenów 87R, 88R, 89R, 90R, 91R, 92R, 93R znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
  - 4) teren 89R oraz część terenów 85R, 86R, 88R, 90R, 91R, znajduje się w strefie 100 m od linii brzegowej rzeki obowiązują ustalenia zawarte w **§7 pkt 4**; zabudowa zagrodowa na terenie 86R wymaga przeniesienia poza strefę zalewową.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

**§37** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **94RM, U**.

1. Przeznaczenie- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług;
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.
3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę;
  - 2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej adaptowanej, ustala się parametry:
    - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m,
    - b) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub w odcieniach szarości;
  - 4) dla budynków usługowych i gospodarczych ustala się parametry:
    - a) wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego poddasza w drugiej kondygnacji, lecz nie wyższa niż 9,0 m (12,0 m dla stodoły),
    - b) kształt dachu i rodzaj pokrycia nawiązujący do budynku mieszkalnego;
  - 5) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, tynki;
  - 6) kolorystyka tynkowanych elewacji budynków winna być stonowana;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
  - 10) dostępność komunikacyjna z dróg 03KDL, 06KDD i 016KDW.

**§38** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **01KDGP**.

1. Przeznaczenie – teren drogi głównego ruchu przyśpieszonego.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenu znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenu znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów przyległych.

**§39** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **02KDL, 03KDL**.

1. Przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy lokalnej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 03KDL znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 2) część terenów 02KDL i 03KDL znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w §11;
  - 3) część terenów 02KDL i 03KDL znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 10,0 m;
  - 2) dopuszcza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych.

**§40** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **04KDD, 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD**.

1. Przeznaczenie – teren dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
  - 2) szerokość jezdni 6,0 m;
  - 3) dopuszcza się bezpośrednią obsługę terenów przyległych.

**§41** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW, 025KDW.**

1. Przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenu 012KDW znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenów 012KDW, 013KDW i 015KDW znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) część terenów 012KDW, 013KDW, 015KDW i 018KDW znajdują się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m jak na rysunku planu.

**§42** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: **019KDX, 020KDX, 021KDX.**

1. Przeznaczenie – teren dróg pieszo jezdnych.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) część terenów 020KDX, 021KDX znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i występuje raz na 10 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 2) część terenów 020KDX, 021KDX znajduje się na obszarze szczególnie zagrożonym powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§11**;
  - 3) część terenów 019KDX, 020KDX znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 019KDX 8,0 m;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg 020KDX, 021KDX 6,0 m;
  - 3) droga 021KDX stanowi drogę techniczną (droga do wałów przeciwpowodziowych).

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§43** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy i Miasta Wyszogród

*Barbara Dominikiewicz*





**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 65/VIII/2019**  
**Rady Gminy i Miasta Wyszogród**  
**z dnia 13 maja 2019 r.**  
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej**  
**i miejscowości Chmielewo.**

---

**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 w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo. Podjęcie przez Radę Gminy i Miasta Wyszogród uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane było 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 §41. Przedmiotowe paragrafy precyzują przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		zagospodarowania terenu.
art. 1, ust. 2, pkt. 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu w §6 i §7 precyzują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.</li> <li>❖ Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalone są w przepisach szczegółowych planu. tj. od §17 do §41. Przedmiotowe paragrafy precyzują przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.</li> </ul>
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"> <li>❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu w §7 precyzują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.</li> <li>❖ Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę Oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanej zmiany planu miejscowego na m. in. środowisko.</li> </ul>
art. 1, ust. 2, pkt. 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 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.</li> </ul>
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"> <li>❖ 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.</li> <li>❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu w §13 precyzują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.</li> <li>❖ Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę Oddziaływania na środowisko, w której wskazano możliwe oddziaływanie ustaleń projektowanego planu miejscowego na m. in. zdrowie ludzi.</li> </ul>
art. 1, ust. 2, pkt. 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Zmiana planu miejscowego została opracowana 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.</li> <li>❖ Dla projektu planu sporządzono <i>Prognozę Skutków</i></li> </ul>

**Ustawa z dnia 27 marca  
2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu  
przestrzennym**

**Sposób realizacji wymogów wynikających  
z poszczególnych przepisów ustawy**

*Finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie wskazano potencjalne dochody i wydatki gminy.*

<p><b>art. 1, ust. 2, pkt. 7</b></p>	<p>Prawo własności</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 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.</li> </ul>
<p><b>art. 1, ust. 2, pkt. 8</b></p>	<p>Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Zmiana miejscowego planu została uzgodniona z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.</li> </ul>
<p><b>art. 1, ust. 2, pkt. 9</b></p>	<p>Potrzeby interesu publicznego</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Zmiana miejscowego planu zakłada realizację potrzeb drogowych jako potrzebę kształtowania terenów publicznych.</li> </ul>
<p><b>art. 1, ust. 2, pkt. 10</b></p>	<p>Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania w §14 precyzują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</li> </ul>
<p><b>art. 1, ust. 2, pkt. 11</b></p> <p><b>art. 1, ust. 2, pkt. 12</b></p>	<p>Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej</p> <p>Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono Uchwałą Nr 173/XXI/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22 listopada roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.</li> <li>❖ W dniu 14.01.2013 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.</li> <li>❖ Pismami z dnia 29.05.2014 r. Burmistrz zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt o podjęciu wyżej wymienionej Uchwały.</li> <li>❖ Dodatkowych uzgodnień dokonano z Dyrektorem Regionalnym Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Starostą Płockim, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Mazowieckim Komendantem Państwowej Straży Pożarnej oraz z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.</li> <li>❖ 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</li> </ul>

**Ustawa z dnia 27 marca  
2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu  
przestrzennym**

**Sposób realizacji wymogów wynikających  
z poszczególnych przepisów ustawy**

na portalu bip Gminy i Miasta Wyszogród, tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Wyszogród oraz w gazecie. W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag.

- ❖ Obwieszczeniem z dnia 19.10.2017 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 szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag.
- ❖ Obwieszczeniem z dnia 26.06.2018 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 szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag.
- ❖ Obwieszczeniem z dnia 18.09.2018 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 szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag.
- ❖ W dniu 07.12.2018 r. uchwalono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- ❖ W dniu 17.01.2019 roku Wojewoda Mazowiecki wydał Rozstrzygnięcie Nadzorcze, w którym stwierdził m. in. nieważność zapisów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN, dlatego też po uwzględnieniu uwag Wojewody ponowiono niezbędne uzgodnienia oraz obwieszczeniem z dnia 26.03.2019 roku Burmistrz zawiadomił o ponownym 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



Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
		gazecie. W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag.
art. 1, ust. 2, pkt. 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 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.</li> </ul>
art. 1, ust. 3	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Zmiana miejscowego planu zmienia przeznaczenia terenów. Projekt zmiany planu był wykładany do publicznego wglądu. Zmianie ulega przeznaczenie części terenów poprzez możliwość wprowadzenie zabudowy.</li> <li>❖ <b>Analizy ekonomiczne</b> – zawarto w opracowaniu <i>Prognoza Skutków Finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>.</li> <li>❖ <b>Analizy środowiskowe</b> – zawarto w opracowaniu <i>Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>.</li> <li>❖ <b>Analizy społeczne</b> - 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 173/XXI/2012 r. z dnia 22 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo.</li> <li>❖ Analiza całości zebranej dokumentacji w trakcie analiz oraz w toku procedury sporządzania zmiany miejscowego planu pozwala na stwierdzenie, że uchwalenie zmiany miejscowego planu było zasadne, a wręcz konieczne by zadbać o interesy wszystkich stron.</li> </ul>
art. 1, ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ustalenia zmiany planu miejscowego przewidują wprowadzenie nowej zabudowy. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w sąsiedztwie miasta Wyszogród, ośrodka</li> </ul>

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	Gminy. Projektowana zabudowa lokalizowana jest w rejonie istniejącej i projektowanej zabudowy na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **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*.

#### **6 Zachowanie przejrzystości procedur planistycznych**

Niniejsza uchwała jest kontynuacją procedury planistycznej rozpoczętej uchwałą Nr 173/XXI/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22 listopada roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo. Po uchwaleniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Nr 17/III/2018 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 7 grudnia 2018 roku Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 17 stycznia 2019 roku stwierdzającego nieważność ww. uchwały w części dotyczącej m. in. ustaleń dla terenów oznaczonego symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN i 84MN. Uchwała w takim kształcie nie spełnia oczekiwań przede wszystkim właścicieli terenów oraz nie wypełnia intencji Rady Gminy

i Miasta Wyszogród, podjętej uchwałą Nr 173/XXI/2012 r. Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 22 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Wyszogrodzie w rejonie ulicy Czerwińskiej i miejscowości Chmielewo. W związku z powyższymi uzupełniono projekt

o niezbędne zapisy i kontynuowano procedurę planistyczną. Ponowiono niezbędne uzgodnienia oraz obwieszczeniem z dnia 26.03.2019 roku Burmistrz zawiadomił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Gminy / Miasta Wyszogród

  
*Barbara Dominikiewicz*

