

Załącznik
do uchwały nr 405/170/10
Zarządu Powiatu w Ostrowi Mazowieckiej
z dnia 13 października 2010r.

Minimalne stawki czynszu

Lp.	Treść	Minimalne stawki czynszu za 1m ² z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości położonych na: netto w zł	
		terenie miasta Ostrow Mazowiecka	pozostałym terenie w granicach administracyjnych powiatu ostrowskiego
1	2	3	4
1.	Najem lokali	16,00	11,23
2.	Dzierżawa lokali	20,00	14,00
3.	Najem gruntów pod garaże	2,60	1,10
4.	Najem garaży	3,00	1,50

Starosta:
Zbigniew Kamiński

4892

UCHWAŁA Nr 204/XXVII/2010

RADY GMINY I MIASTA WYSZOGRÓD

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego między ul. Klasztorną i trasą nr 50.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2002r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2003r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2004r., Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2005r., Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2006r., Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 z 2007r.), Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 z 2008, Nr 52, poz. 426, Nr 157, poz. 1241 z 2009r, Nr 28, poz. 147, nr 28, poz. 146 z 2010r. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2010r Nr 24, poz. 124, oraz uchwały nr 43/V/2007 Rady Gminy i Miasta Wyszogród z dnia 26 kwietnia 2007r. Rada Gminy i Miasta Wyszogród uchwala, co następuje

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między ul. Klasztorną i trasą nr 50 zwany dalej „planem”, obejmujący obszar w mieście Wyszogród zawarty między ul. Klasztorną i drogą krajową nr 50 o powierzchni ok. 25ha.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,

4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik nr 4.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - granice strefy ochrony widokowej skarpy,

- granice wpływu skarpy wiślanej,
- stanowiska archeologiczne

6) klasy techniczne ulic.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą,
- 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) zasadzie podziału na działki budowlane - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1m.
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych,
- 8) funkcja usługowa w zakresie usług konsumpcyjnych (bytowych) - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem potrzeb ludzkich dla konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia, administracja,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów, rzemiosło nieuciążliwe,

- c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
 - g) inne usługi osobiste.
- 9) uciążliwości obiektów i urzędzeń - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji w środowisku w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza zajmowanym terenem inwestycji,
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 12) intensywność zabudowy – udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
- 3) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem Z,
- 4) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy lokalnej- KDL,
 - b) ulicy dojazdowej – KDD.
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) stacje transformatorowe- E.

Rozdział 2 Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów szczególnie na terenach MN na-

wiążących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,

- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 2 kondygnacji na terenach zabudowy mieszkaniowej, a wysokości obiektów na terenach usługowych do 12m,
- 3) na terenach o wyjątkowych walorach krajobrazowych należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję,
- 4) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
- 5) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulicy KDG,
- 7) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDL,
- 8) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w rozdziale III.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się:

- 1) ochronę i kształtowanie środowiska na przedmiotowym terenie objętym prawną formą ochrony przyrody - Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi:
 - prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych i łąkowych,
 - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,

- zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek i naturalnych zbiorników wodnych, za wyjątkiem urządzeń wodnych,
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwosuwiskowym na terenie możliwego zasięgu osuwisk (w granicach 30m od górnej krawędzi skarpy),
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów
- 2) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz, o którym mowa w pkt a), nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
 - c) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w obszarze zwartej zabudowy,
- 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem U,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytaryzacji ekologicznych, oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 6) zagospodarowanie co najmniej 60% dla terenów oznaczonych symbolem MN, 40%

U powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,

- 7) zachowanie cieków i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i stawów; zakaz zasypanywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 8) na terenach położonych w granicach występowania złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych (granice wpływu skarpy wiślanej) należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
- 10) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 11) ochronę krajobrazu kulturowego: strefa ochrony widokowej skarpy wiślanej - bardzo dobrze zachowane walory środowiska naturalnego połączone harmonijnie z nieruchomymi dobrami kultury – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji skarpy poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:
 - a) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do otoczenia oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 7m, intensywność zabudowy do 0,1, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-40°,
 - b) w strefie ochrony widokowej skarpy należy dążyć do:
 - ochrony krajobrazu naturalnego - obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, alej, zadrzewień śródpolnych,

- współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej przy ul. Klasztornej w zakresie skali i bryły obiektów),

- c) działania inwestycyjne w strefie ochrony ekspozycji wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

- 1) stanowisko archeologiczne, które podlega ścisłej ochronie na mocy przepisu art. 6 ust. 1 pkt 3a i 3b ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami,
- 2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W granicach stanowiska archeologicznego obowiązuje:

- 1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji,
- 2) wymóg sprawowania nadzoru archeologicznego.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne

- 1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:

- a) KDL lokalne – 15m,
- b) KDD dojazdowe – 10m, 12m,

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

- a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych,

- b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,

- c) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,

- d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,

- e) dopuszcza się wydzielanie działek, w tym pasów technologicznych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.

3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg miejski poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:

- a) zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej:
 - a) dopuszcza się do czasu rozbudowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska:
 - 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – min. 6kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, min. 16kW w zabudowie usługowej,
 - b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu,
 - d) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez ZE wnioskodawcy,
 - e) dla linii napowietrznych 15 kV wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5m; w strefie tej obowiązuje:
 - zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
 - f) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic KDL, KDD.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych:
 - 1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
 - 2) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną stację redukcyjno-pomiarową lo w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci:
 - 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
 - 3) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

12. Na przedmiotowym terenie nie występuje sieć drenażowa:
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3m od skarpy rowów i zbiorników wodnych wolnego od zabudowy kubaturowej.
 13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - a) KDL, - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 15m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych
 - b) KDD - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - rozstaw linii rozgraniczających – 12m, 10m, 8m,
 - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jedno-przestrzenna),
 - c) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów.
 14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt 14.
 - 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,
 - 2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.
 15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu
 - 1) istniejąca zabudowa w dobrym stanie technicznym może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
 16. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12m,
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.
- Rozdział 3**
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy
- § 10.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN, 4MN, 6MN ustala się:
- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług bytowych (konsumpcyjnych), nieuciążliwych,
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) na terenach położonych w strefie stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 7,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust. 16,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,

- d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lub jako obiekty wolnostojące,
 - g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
 - h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - i) na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki,
 - j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
 - k) na terenie 2MN zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
 - l) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (do 9m);
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16m,
 - d) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulic lokalnych (dla nowych budynków) na działkach przyległych do tych ulic,
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki 22m,
 - d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - f) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.
- § 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN ustala się:
- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności;
 - 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług nieuciążliwych - bytowych,
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) na terenach położonych w strefie ochrony widokowej skarpy wiślanej - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 11,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (m. in. 30m od górnej krawędzi skarpy),
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
 - d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
 - e) realizacja zieleni głębokorzeniącej się w strefie wpływu skarpy wiślanej,
 - f) na terenach położonych w granicach wpływu skarpy wiślanej należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych; zakaz lokalizacji zabudowy jeśli przeprowadzone

badania geotechniczne wykażą występowanie skomplikowanych warunków gruntowych,

- g) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - h) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lokal użytkowy nie powinien przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - i) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
 - j) dopuszcza się prowadzenie ścieżek - rowkowej, pieszej w strefie odległości 10 - 30m od górnej krawędzi skarpy,
 - k) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego,
 - l) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (9m); na terenach położonych w strefie ochrony widokowej skarpy - obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 4,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
 - c) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, układ kalenic głównych równoległe do krawędzi skarpy,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków do 18m,
 - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki 1200m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 22m,
 - c) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,

d) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, 3U, 5U, 7U ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa produkcyjna – rzemiosło (drobna wytwórczość), zabudowa mieszkaniowa,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki,
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - d) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu,
 - e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
 - f) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - g) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
 - h) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako powierzchnia wbudowana,
 - i) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczającej ulic KDG,
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 12m (od poziomu terenu do kalenicy dachu),
 - b) układ połaci dachowych budynków usługowych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-45°, układ kalenicy głównej równoległe do ulicy głównej na działkach przyległych,

- c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i do krajobrazu i potrzeb technologicznych,
- 5) zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:
- a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 800m²,
- b) wydzielone drogi wewnętrzne - dojazdy do działek budowlanych nie mogą być węższe niż 5 m w liniach rozgraniczających.
- § 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z ustala się:
- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej,
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji,
2. zasady zagospodarowania terenu:
- a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
- b) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką głęboko korzeniącą się z wprowadzeniem gatunków rodzimych,
- c) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 100%,
- d) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- e) nie dopuszcza się dokonywania wtórnych podziałów terenu.
- f) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14.1. Dla terenów związanych z infrastrukturą techniczną:

- 1) oznaczonych symbolem E - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązuje staranne zagospodarowanie oraz architektura budynków i budowli harmonizująca z krajobrazem i wynikająca z potrzeb technologicznych,
- 2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem U dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
2. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy i miasta.

Przewodniczący Rady Gminy i Miasta Wyszogród:
Józef Z. Boszko

Załącznik nr 3
do uchwały nr 204/XXVII/2010
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 29 kwietnia 2010r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego między ul. Klasztorną i trasą nr 50” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulic do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 246 000zł. Wykup następować będzie sukcesywnie – etapowo w latach 2013-2024 i w pierwszym etapie powinien obejmować tereny przeznaczone pod ulice lokalne.

budowa i modernizacja (utwardzenie) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 2 877 000zł.

1. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 266 100zł. Realizacja w latach 2013 - 2024.

budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Koszt ok. 1 784 000zł. Realizacja w latach 2013 – 2024.

2. Realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 367 000zł.

Załącznik nr 4
do uchwały nr 204/XXVII/2010
Rady Gminy i Miasta Wyszogród
z dnia 29 kwietnia 2010r.

**Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego między ul. Klasztorną i trasą Nr 50” z ustaleniami „Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między ul. Klasztorną i trasą Nr 50” jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wyszogród”.

Uzasadnienie

Tereny objęte opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w „Studium” jako tereny potencjalnych lokalizacji o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim i zabudowy usługowej w ramach strefy kształtowania układu osadniczego. Zgodnie z zapisem o realizacji polityki przestrzennej, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny być objęte przede wszystkim obszary położone w obrębie granic administracyjnych miasta Wyszogrodu w tym tereny potencjalnego rozwoju osadnictwa. Granice obszaru objętego planem powinny obejmować teren pozwalający na uzyskania prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej obszaru. W procesie sporządzania miejscowych planów dopuszcza się opracowanie planu etapami dla części terenów wyznaczonych (ograniczonych administracyjnie, układem komunikacyjnym, granicami naturalnymi) na obszarach zapewniających otrzymanie prawidłowej struktury przestrzenno-funkcjonalnej i możliwość powiązań z sąsiedztwem.