UCHWAŁA NR XXV/290/2002
RADY MIASTA I GMINY W SKARYSZEWIE
z dnia 27 lutego 2002 r.

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skaryszew obejmującej obszar przy ul. Błonie w granicach działek nr. ewid. 4221 ,4222 ,4223 ,4224 ,1169/3 ,1169/4 ,1169/5 ,1169/6 .

Na podstawie art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U.Nr 15 z 1999 , poz. 139 tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U.nr13 z 1996r.poz.74 z późniejszymi zmianami)

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skaryszew ,
uchwalonego Uchwałą Nr.XXVI/189/93 Rady Miasta i Gminy Skaryszew z dnia 10 listopada 1993 (Dz.Urz.Woj.Radomskiego nr.10 , poz . 138) z późniejszymi zmianami , w granicach działek nr. ewid. 4221,4222,4223,4224,1169/3,1169/4,1169/5,1169/6 zwaną dalej planem.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§1

1. Plan obejmuje obszar działek nr ew.gruntów 4221, 4222,4223, 4224, 1169/3, 1169/4, 1169/5, 1169/6 oznaczony granicami opracowania na rysunku planu stanowiącym jego załącznik graficzny.
2. **Celem planu** jest ochrona interesu publicznego , lokalnego na projektowanym obszarze w zakresie:
1) uzyskania ładu przestrzennego
2) stworzenie prawidłowego układu zabudowy i zagospodarowania terenu
3) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
4) ochrony i korzystania z zasobów środowiska z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju

§2

1.Przedmiotem ustaleń planu są:
1) Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności- oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN**
2) Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem - **KD**
3) Przeznaczenie podstawowe z podziałem na strefy funkcjonalne określone liniami rozgraniczenia
4) Przeznaczenie uzupełniające
5) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§3

1.Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2.Obowiązującymi ustaleniami w granicach obszaru objętego planem są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) Linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu
2) Nieprzekraczalne linie zabudowy

§4

1. Przebieg linii rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu może być zmieniony w wyniku sporządzenia zmiany planu.
2. Wprowadzenie podziałów terenu w obrębie stref może nastąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .
3. Wydanie decyzji winno być poprzedzone koncepcją zagospodarowania terenu akceptowaną przez odpowiednie organa administracji samorządowej opracowaną przez architekta posiadającego uprawnienia urbanistyczne lub uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej.

§5

Jeżeli w przepisach jest mowa o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu dla obszaru o którym mowa jest w §1 niniejszej uchwały
2. **Obowiązującym planie miasta Skaryszewa** - należy przez to rozumieć ustalenia planu uchwalonego Uchwałą Nr.XXVI/189/93 Rady Miasta i Gminy Skaryszew z dnia 10 listopada 1993 (Dz.Urz.Woj.Radomskiego nr.10 , poz . 138) z późniejszymi zmianami
3. **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500 stanowiący załącznik graficzny do przedmiotowej uchwały
4. **Przepisach szczególnych i odrębnych**-należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw oraz aktów wykonawczych
5. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia ,które powinno przeważać na obszarze zdefiniowanym liniami rozgraniczającymi
6. **Przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie , które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe
7. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony liniami rozgraniczenia na rysunku planu

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy funkcjonalne wymienione w ustępach od 2 do 3 . Zawarte w nich ustalenia szczegółowe stanowią wraz z ustaleniami, o których mowa w §7, 8 ,9 podstawę do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. **Strefa MN - Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności**

1) **Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:**
   a)obiekty łączące funkcje mieszkaniowe i usługowe w dowolnej formie
   b)elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy
2) **Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są :**
   a)obiekty o funkcji mieszkaniowej
   b)obiekty rzemieślnicze i usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową
   c)obiekty budowlane uzupełniające funkcję podstawową służące rekreacji
   d)urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przejazdy, ogrodzenia, place pod śmietniki itp.
3) **Nie dopuszcza się w obrębie strefy** lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, które są wymienione w § 7 oraz nie spełniają wymogów w zakresie ochrony środowiska.
4) **Zabudowa istniejąca mieszkaniowa, rzemieślnicza, usługowa może podlegać** wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce.

5) Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy oraz budynków podlegających odbudowie , rozbudowie , nadbudowie , przebudowie oraz modernizacji i remontom :

a) nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniowo - usługową należy realizować jako wolnostojącą , bliźniaczą / w przypadku łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej /
b) budynki mieszkalne należy realizować jako zabudowę o niskiej intensywności /budynki mieszkalne jednorodzinne/
c) wysokość zabudowy max 2 kondygnacje nad poziom terenu przy założeniu, że wysokość kondygnacji dla budynków o funkcji usługowej wynosi 3,5 m , a dla funkcji mieszkaniowej 3,0 m. /max wysokość zabudowy do 12 m nad poziom terenu/
d) podpiwniczenie o wysokości do 1,0 m nad poziom terenu,
e) dachy o dowolnej formie i kształtach o max. kącie nachylenia połaci 45°.

6) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy

a) na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji nie mniej niż 3 stanowiska na 10 zatrudnionych
b) zieleń należy projektować jako towarzyszącą zabudowie usługowo-mieszkaniowej /o charakterze ozdobnym, izolacyjnym/ z wykorzystaniem istniejących elementów zieleni wysokiej i niskiej - min. 40% powierzchni działki
c) max. powierzchnia zabudowy terenu działki pod funkcję wyłącznie mieszkaniową do 40%,
d) max. powierzchnia zabudowy terenu pod funkcję podstawową razem z funkcją uzupełniającą do 60 %,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczenia z ulicą dojazdową - min. 5.0 m , z ulicą lokalną – 7m ,
f) minimalna wielkość działek pod zabudowę w układzie budynków:
   - wolnostojących - 600 m^2,
   - bliźniaczych - 400 m^2,
g) minimalne szerokości działek :
   - dla zabudowy wolnostojącej –18 m,
   - dla zabudowy bliźniaczej –12 m,
h) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z ulicy oznaczonej symbolem KD
i) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości :
   - 5 m –od ulicy dojazdowej
   - 10 m –od istniejącej ul.Błonie

3. <u>Strefa KD – tereny komunikacji</u>

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) elementy infrastruktury drogowej wchodzące w skład wyposażenia ulicy
b) elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są :

a) obiekty i urządzenia stanowiące ochronę przed zanieczyszczeniem i hałasem
b) zieleń urządzona o funkcji ozdobnej , izolacyjnej

3) Nie dopuszcza się w obrębie strefy lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych

4) Ustala się następujące zasady realizacji zagospodarowania elementów komunikacji:

a) Ustala się następujące parametry techniczne dla ulicy dojazdowej :
   - a/ szerokość w liniach rozgraniczenia - 10 m
   - b/ szerokość jezdni - 6 m
   - c/.szerokość chodników - po 2 m każdy

b) Ustala się wjazd na teren objęty planem z ulicy dojazdowej - KD

c) Na terenach w obrębie linii rozgraniczających , o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

d) Wszystkie projektowane przedsięwzięcia dotyczące obsługi komunikacyjnej stref z istniejących ulic wymagają zgody zarządcy drogi.

e) Działania związane z eksploatacją dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych i odrębnych .

§7

1. Na obszarach stref ujętych w § 6 obowiązują w szczególności następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

1) utrzymanie i ochrona istniejących enklaw zieleni wysokiej w tym : ograniczanie wycinania drzew i krzewów
2) wprowadzanie ażurowych ogrodzeń i nawierzchni dla swobodnej migracji gatunków
3) ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania terenu
4) oszczędne gospodarowanie terenem w toku realizacji inwestycji z uwzględnieniem ochrony gleby , zieleni , naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych oraz naprawienia szkód wg.przepisów szczególnych i odrębnych
5) ograniczenie stosowania środków chemicznych ochrony roślin
6) zakaz lokalizacji nowych i adaptacji istniejących obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla środowiska oraz podstawowych funkcji przyległych terenów tj. mogących znacząco wpłynąć na środowisko wg. przepisów szczególnych i odrębnych ,w tym :
   - zakaz lokalizacji usług wytwarzających ścieki technologiczne nie nadające się do zrzutu do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
   - zakaz lokalizacji składowisk odpadów stałych i płynnych,
   - zakaz eksploatacji surowców,
   - zakaz lokalizacji stacji dystrybucji paliw płynnych i gazowych,
   - zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich,
   - zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych
   - zakaz lokalizacji obiektów przemysłowo-składowych
7) ewentualna dopuszczalna przepisami szczególnymi uciążliwość przedsięwzięcia nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji .
8) podejmowanie działalności usługowej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe przy zachowaniu na granicy własności obowiązujących norm emisji i po uzyskaniu decyzji wymaganych odrębnymi przepisami .
9) obiekty usługowe, w których wykonywane będą prace mogące wywoływać hałas na zewnątrz obiektów , winny posiadać ściany zewnętrzne o podwyższonej izolacji akustycznej oraz podłoże odseparowane od konstrukcji budynku w celu całkowitej eliminacji w/w uciążliwości dla otoczenia zewnętrznego,
10) w przypadku występowania odpadów technologicznych związanych z prowadzeniem działalności usługowej należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
11) działalność usługową należy prowadzić wewnątrz obiektów, z dopuszczeniem drobnych prac przygotowawczych na zewnątrz, nie powodujących uciążliwości jak hałas, pylenie mineralne itp.,
12) warunkiem realizacji budownictwa mieszkaniowego , usługowego jest możliwość odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej .

§8

1.Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną:

1) Wprowadzane planem zagospodarowanie terenu nie może utrudniać czynności eksploatacyjnych funkcjonujących urządzeń podziemnych i naziemnych infrastruktury technicznej.
2) Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.
3) Wymagana przez wprowadzane zmiany zagospodarowania terenu przebudowa lub dostosowanie istniejących urządzeń infrastruktury do funkcjonowania w zmieniających się warunkach winny być przeprowadzone za zgodą i według warunków technicznych eksploatatorów w/w urządzeń oraz za wiedzą użytkowników zasilanych obiektów z zachowaniem zasad podanych w przepisach szczególnych i odrębnych..
4) Odprowadzenie wód opadowych należy kierować do funkcjonujących systemów melioracyjnych, cieków wód powierzchniowych oraz do funkcjonującego docelowo systemu kanalizacji deszczowej z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi
5) Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na wszelkiego rodzaju nawierzchnie ciągów komunikacyjnych.
6) Zaopatrzenie w wodę - z miejskiego systemu wodociągowego po przeprowadzeniu niezbędnej rozbudowy funkcjonującej sieci wodociągowej , w zakresie wynikającym z potrzeb planowanej zabudowy i wg. warunków technicznych określonych przez dysponentów sieci.
   Lokalizacja przewodów wodociągowych na terenach powszechnie dostępnych, głównie w ciągach komunikacyjnych.
7) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej wg . warunków technicznych określonych przez dysponentów sieci.
8) Zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z miejskiego systemu gazowniczego z zachowaniem wymogów określonych odrębnymi przepisami w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz wg. warunków technicznych dysponentów sieci .
9) Zasilanie w energię cieplną – głównie gazowe z indywidualnych źródeł ciepła spełniających obowiązujące wymogi ustaw szczególnych.
10) Zasilanie w energię elektryczną - po dokonaniu niezbędnej rozbudowy urządzeń wg. wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatora sieci.

2.Działania związane z eksploatacją urządzeń infrastruktury technicznej nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych.

§9

Rada Gminy i Miasta Skaryszew wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych

.....

na tereny budowlane w obrębie granic opracowania niniejszego planu .

§10

Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XXVI/189/93 Rady Miasta i Gminy Skaryszew z dnia 10 listopada 1993 (Dz.Urz.Woj.Radomskiego nr.10 , poz . 138) z późniejszymi zmianami .

§11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Skaryszew.

§13

Zgodnie z art. 10 ust.3 w związku z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości max 30%.

§14

Miejscowy plan zagospodarowania obszaru określonego w §1 wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

