U C H W A Ł A Nr VIII / 62 / 2003

RADY MIEJSKIEJ W SKARYSZEWIE
z dnia 22 sierpnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skaryszew obejmującej obszar leżący pomiędzy: ul. B. Piaseckiego, ul. M. Konopnickiej, drogą bez nazwy od strony południowej i ciekiem wodnym od strony północnej

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.nr142 z 2001r.poz.1591 tekst jednolity 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 określonych ul. B. Piaseckiego, ul. M. Konopnickiej, drogą bez nazwy od strony południowej i ciekiem wodnym od strony północnej zwaną dalej planem.

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne
§1

1. Plan obejmuje obszar pomiędzy ul. B. Piaseckiego, ul. M. Konopnickiej, drogą bez nazwy od strony południowej i ciekiem wodnym od strony północnej określony na rysunku planu , stanowiącym jego załącznik graficzny.
2.Celem planu jest ochrona interesu publicznego , lokalnego i ponadlokalnego na projektowanym obszarze w zakresie:
1) realizacja prawidłowego układu zabudowy i zagospodarowania terenu,
2) realizacja prawidłowego układu komunikacyjnego,
3) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej miasta,
4) uzyskanie ładu przestrzennego,
5) umożliwienia działalności inwestycyjnej różnorodnym podmiotom gospodarczym sektora publicznego i prywatnego,
6) minimalizacji konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni i optymalizacji korzyści płynących z ich działalności
7) ochrony elementów systemu ekologicznego

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U/MN,**
2)tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności– oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**
3) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MR,**
4)tereny zieleni izolacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI,**
5)tereny komunikacji kołowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **DKL,DKD,**
6)tereny ciągów pieszojezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KX,**
7)tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **EE,**
8)przeznaczenie podstawowe z podziałem na strefy funkcjonalne określone liniami rozgraniczenia
9)przeznaczenie uzupełniające,
10)zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym nieprzekraczalne linie zabudowy,
11)szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§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 mieszkaniowo – usługowej i produkcyjno – usługowej.
3.Przebieg linii rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu może być zmieniony w wyniku sporządzenia planu miejscowego.

§4

1. Dopuszcza się wprowadzenie innych podziałów terenu w obrębie stref funkcjonalnych ustalonych w planie.
2. Zmiana podziałów terenu w obrębie stref funkcjonalnych winna być poprzedzona koncepcją zagospodarowania terenu akceptowaną przez odpowiednie organa administracji samorządowej, według ustaw szczególnych.

§5

1. 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

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe

§6

1.Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy funkcjonalne wymienione w ustępach 2 do 6. Zawarte w nich ustalenia szczegółowe należy stosować w nawiązaniu do ustaleń, o których mowa w §6, ust.7,8 oraz §7, §8, §9 .
2.<u>Strefa 1 – 3.P/U/MN - Teren zabudowy produkcyjno - usługowej</u>
1). Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie stref są:
a). obiekty produkcyjno – usługowe,

b). obiekty magazynowe związane z obiektami produkcyjno – usługowymi ,
c). elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy .
2). Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są :
a)obiekty o funkcji mieszkalnej związane z podstawowym rodzajem zainwestowania,
b)urządzenia i obiekty budowlane zapewniające możliwość użytkowania zgodnie z funkcją podstawową.
3). Nie dopuszcza się w obrębie strefy
a). lokalizacji obiektów inwentarskich,
b). lokalizacji baz transportowych,
c). lokalizacji stacji dystrybucji paliw płynnych,
d). lokalizacji eksploatacji surowców
e). lokalizacji składowisk odpadów.
4) Zasady kształtowania zabudowy:
a). nowoprojektowaną zabudowę należy realizować jako zabudowę wolnostojącą lub o charakterze zabudowy zwartej, a także tworzącej wielofunkcyjne kompleksy zabudowy usługowej uzależniając jej charakter, wysokość i gabaryty od pełnionej funkcji oraz charakterystyki technologicznej przedsięwzięcia inwestycyjnego,
b). max. Wysokość zabudowy do 15 m. wysokości nad poziom terenu przyjmując średnią wartość rzędnej terenu dla danego obiektu lub zespołu obiektów,
c). zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej według & 6 ust. 3 pkt. 3
5) Zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
a)na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji,
b). obsługę komunikacyjną obszaru strefy zapewniają ulice lokalne i dojazdowe,
c)zieleń w obrębie strefy należy realizować w formie towarzyszącej parkingom i obiektom kubaturowym,
d). obsługa strefy w zakresie infrastruktury technicznej – wg. zasad określonych przez dysponentów poszczególnych mediów,
e)max. powierzchnia zabudowy terenu pod funkcję podstawową i uzupełniającą do 65%,
f)nieprzekraczalna linia zabudowy dla funkcji mieszkaniowej od krawędzi jezdni ul. Konopnickiej – 40 m.,
g). nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczenia z ulicami lokalnymi – 7 m, ulicami dojazdowymi i ciągami pieszojezdnymi – 5 m,
h). Zasady zagospodarowania i urządzenia terenów mieszkaniowych według & 6 ust. 3 pkt.4

3. <u>Strefa 1 – 12.MN/U – teren zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności</u>
1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne
b) elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy
2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są :
a) obiekty rzemieślnicze i usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową i spełniające ustalenia zawarte w & 9.
b) urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem , takie jak: przejazdy, ogrodzenia, place pod śmietniki itd.;
3). Zasady kształtowania zabudowy:
a). zabudowę mieszkaniową realizować w układzie budynków wolnostojących, bliźniaczych,
b). obiekty rzemieślnicze i usługowe realizować jako obiekty wbudowane w budynki o funkcji mieszkaniowej, jako dobudowy lub jako budynki wolnostojące,
c). wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne nie przekraczające łącznie wysokości 12 m liczonej od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu połaci dachu,
d). podpiwniczenie o wysokości do 1,0 m nad poziom terenu,
e). dachy o dowolnej formie i kształtach o max. kącie nachylenia połaci 45 ^{0}.
4). Zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
a). max. powierzchnia zabudowy terenu pod funkcję podstawową i uzupełniającą do 60 %,
b). nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczenia z ulicami dojazdowymi 5 m., lokalnymi – 7 m.,
c). max. powierzchnia zabudowy terenu działki pod funkcję wyłącznie mieszkaniową do 45 %
d). zieleń należy projektować jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej (o charakterze ozdobnym, izolacyjnym) – min. 20 % powierzchni działki,
e). minimalna wielkość działek pod zabudowę w układzie budynków:
- wolnostojących – 500 m^2,
- bliźniaczych – 400 m^2,
f). minimalne szerokości działek :
- dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
g). należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla potrzeb zainwestowania uzupełniającego,
h). Obsługa komunikacyjna strefy – ulicami dojazdowymi, lokalnymi i ciągami pieszojezdnymi według rysunku planu
i). Alternatywne podziały terenu winny być poprzedzone koncepcją zagospodarowania według ustaw szczególnych mającą na celu powiązanie go z otaczającym terenem.

1. Strefa 1-2.MN/MR – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej
1). Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a). budynki mieszkalne jednorodzinne oraz inne obiekty i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych służących produkcji rolniczej,
b). elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy.
2). Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a). obiekty rzemieślnicze i usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową i spełniające ustalenia zawarte w & 9,
b). urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
3). Zasady kształtowania zabudowy
a). adaptacja stanu istniejącego,
b). zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej według & 6 ust.3 pkt. 3,
c). zasady kształtowania zabudowy zagrodowej indywidualnie – sprzyjające prawidłowemu funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego,
d). możliwość docelowego zaniku funkcji zabudowy zagrodowej tj; obiektów i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych na rzecz funkcji mieszkaniowej,
4. Zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
a). w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,
b). zasady zagospodarowania i urządzenia terenów mieszkaniowych, według & 6 ust. 3 pkt.4
<u>5). Strefa 1ZI</u> – Teren zieleni izolacyjnej
1). Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a). zieleń wysoka i niska z doborem gatunkowym realizującym cel izolacji,
b). inne elementy spełniające rolę izolacji akustycznej.
2). Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a). urządzenia i obiekty małej architektury,
b). ścieżki rowerowe, ciągi spacerowe,

c). elementy infrastruktury technicznej dla obsługi strefy.
3). Nie dopuszcza się:
a). lokalizacji obiektów kubaturowych,
b). przykrywania terenu szczelną nawierzchnią.
4). Zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
a). należy wprowadzić nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej biorąc pod uwagę gatunki i formy spełniające przeznaczenie podstawowe strefy,
b). należy chronić istniejącą zieleń,
c). istnieje możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych,
d). zaleca się wprowadzenie innych elementów spełniających rolę izolacji akustycznej,
e). zagospodarowanie pasa zieleni izolacyjnej powinny być dostosowane do wskazań oceny oddziaływania drogi kategorii Z / ul.M.Konopnickiej / na środowisko, według przepisów szczególnych.

6.Strefa 1 EE – teren dla lokalizacji stacji transformatorowej
1). Podstawowym rodzajem zainwestowania jest:
a). obiekt stacji transformatorowej z transformatorem 15/0,4 kV,
b). elementy infrastruktury niezbędne dla obsługi strefy.
2). Uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
a). zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.
3). Zasady zagospodarowania i urządzenia strefy:
a). według ustaw szczególnych.

7. Zabudowa mieszkaniowa, rzemieślnicza, usługowa, gospodarcza może podlegać wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce, według przepisów szczególnych i odrębnych.
8. Należy objąć postępowaniem scaleniowym nieruchomości położone w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.P/U/MN, 3.MN/U,1.MN/MR, 5 MN/U,7.MN/U,8.MN/U,10.MN/U,11.MN/U oraz 3.DKD i 5.KX, 6.KX w celu wydzielenia działek budowlanych oraz ulic i ciągów pieszojezdnych według rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi. Zakończenie postępowania scaleniowego stanowi warunek rozpoczęcia procesów inwestycyjnych na przedmiotowych terenach.

§ 7

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru planu:
1). Zakaz bezpośrednich wjazdów od ulicy M.Konopnickiej / ulica w ciągu drogi nr 9 /
2). Obsługa terenu – istniejącą ulicą B. Piaseckiego / poza granicami opracowania /, planowanymi ulicami lokalnymi o symbolu na rysunku planu 1.DKL i 2.DKL włączonymi do ulicy M.Konopnickiej / docelowo ulicy zbiorczej / oraz ulicami dojazdowymi o symbolu na rysunku planu 1-5. DKD i ciągami pieszojezdnymi o symbolu na rysunku planu 1-9 KX.
3). Dokonanie wtórnych podziałów, według rysunku planu , w obrębie wydzielonych liniami rozgraniczenia stref jest możliwe pod warunkiem zapewnienia dojazdów w formie ciągów pieszojezdnych o symbolu na rysunku planu 2. KX, 7 – 9. KX
4). Zasady realizacji planowanych ciągów komunikacyjnych:
a). **1.DKL** – ulica lokalna / według rysunku planu / o szerokości w liniach rozgraniczenia 20 m / docelowo / , szerokości jezdni – 6 m,
b). **2. DKL** – ulica lokalna / według rysunku planu / o szerokości w liniach rozgraniczenia 15 m / docelowo / , szerokości jezdni – 6 m,
c). **1,5.DKD** – ulice dojazdowe / według rysunku planu / o szerokości w liniach rozgraniczenia 13 m /pasy terenu obejmujące działki nr . ew.1588 ,1560/ , szerokości jezdni – 6 m,
d). **2-3.DKD** - ulice dojazdowe/ według rysunku planu / o szerokości w liniach rozgraniczenia 12 m , szerokości jezdni – 6 m,
e). **4.DKD** – ulica dojazdowa / według rysunku planu / o szerokości w liniach rozgraniczenia 10 m, szerokości jezdni – 6 m,
f). **1.KX, 3 – 6.KX** – ciągi pieszojezdne według rysunku planu / o szerokości w liniach rozgraniczenia 7 – 10 m. ,
g). szerokość chodnika usytuowanego bezpośrednio przy jezdni wynosi min. 2 m.
h). **1.XX** - / działka nr . ewid. 1567/3 / realizacja ciągu pieszego , ścieżki rowerowej itp.; - teren położony w liniach rozgraniczenia ulicy lokalnej **1.DKL** – nie do zabudowy.
5). Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszojezdnych zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z drogami. Na terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu .
6). Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszojezdnych , dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu według przepisów szczególnych.
7). Wszystkie projektowane przedsięwzięcia dotyczące obsługi komunikacyjnej stref z istniejących ulic wymagają zgody zarządcy drogi.

§ 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 pracy w zmieniających się warunkach winny być przeprowadzone za zgodą i według warunków technicznych eksploatatorów w/w urządzeń oraz za wiedzą użytkowników zasilanych obiektów.
4). Odprowadzenie wód opadowych należy kierować do funkcjonujących systemów melioracyjnych, cieków wód powierzchniowych oraz do funkcjonującego 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 funkcjonalnej sieci wodociągowej w zakresie wynikającym z potrzeb planowanej zabudowy i wg warunków technicznych określonych przez dysponenta sieci.
7). Lokalizacja przewodów wodociągowych na terenach powszechnie dostępnych, głównie w ciągach komunikacyjnych.
8). Odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej oraz według warunków technicznych określonych przez dysponentów sieci.
9). 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 dysponenta sieci.
10). Zasilanie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła spełniających obowiązujące wymogi ochrony środowiska według przepisów szczególnych.

11). Zasilanie w energię elektryczną – z miejskiego systemu energetycznego po dokonaniu niezbędnej rozbudowy urządzeń wg wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatatora sieci.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

1). Ewentualna uciążliwość lub szkodliwość funkcji dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji; dopuszcza się możliwość tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć i na warunkach określonych przepisami szczególnymi ,

2). W przypadku inwestycji zaliczanej do mogących pogorszyć stan środowiska , winno być przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, / wg przepisów odrębnych /

3). Podejmowanie działalności produkcyjno – 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,

4) zakaz lokalizacji działalności produkcyjno-usługowej wytwarzającej ścieki technologiczne nie nadające się do zrzutu do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

5). W przypadku występowania odpadów technologicznych ,związanych z prowadzeniem działalności produkcyjno – usługowej należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.

6). Obiekty produkcyjno – 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 eliminacji w/w uciążliwości dla otoczenia.

7). Działalność usługową /rzemieślniczą / należy prowadzić wewnątrz obiektów , z dopuszczeniem drobnych prac przygotowawczych na zewnątrz, nie powodujących uciążliwości jak hałas, pylenie mineralne itp.;

zakaz lokalizacji ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych,

8). zakaz lokalizacji ogrodów działkowych i upraw ogrodniczych,

9). zakaz lokalizacji wysypisk odpadów

10). Zakaz eksploatacji surowców

11). Zakaz lokalizacji stacji dystrybucji paliw płynnych,

12). Zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich w strefach zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§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.38) z późniejszymi zmianami.

§ 11

Rada Miejska w Skaryszewie wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane w granicach objętych zmianą planu.

§12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi 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 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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
mgr Danuta Wilanowicz