



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 grudnia 2017 r.

Poz. 12505

UCHWAŁA NR XXXII/297/2017 RADY MIEJSKIEJ W SKARYSZEWIE

z dnia 28 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ul. B. Piaseckiego, ul. M. Kopernika, ul. M. Konopnickiej i ciekim wodnym od strony południowej w Skaryszewie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.z 2017r., poz.1875) oraz art.20 ust.1 w związku z art.14 ust.8 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r., poz.1073), w związku z uchwałą Nr XXXII/322/2013 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ul. B. Piaseckiego, ul. M. Kopernika, ul. M. Konopnickiej i ciekim wodnym od strony południowej w Skaryszewie, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skaryszew” uchwalonego uchwałą nr XIII/156/2000 Rady Miasta i Gminy Skaryszew z dnia 28.04.2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Skaryszewie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowo-usługowych pomiędzy ul. B. Piaseckiego, ul. M. Kopernika, ul. M. Konopnickiej i ciekim wodnym od strony południowej w Skaryszewie zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/322/2013 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ul. B. Piaseckiego, ul. M. Kopernika, ul. M. Konopnickiej i ciekim wodnym od strony południowej w Skaryszewie, wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działki drogi w ciągu ul. M. Kopernika nr ewid. 1132;
- 2) od wschodu: zachodnia granica działki drogi w ciągu ul. Piaseckiego nr ewid. 1112;
- 3) od południa: północna granica działki nr ewid. 3715;
- 4) od zachodu: wschodnia granica działki drogi w ciągu ul. m. Konopnickiej nr ewid. 1104.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
 2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
 - 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skaryszew”, dla obszaru objętego niniejszym planem nie wskazują obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) granic i sposobów 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 - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani tereny górnicze,
 - b) udokumentowane złoża kopalin,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania stwarzające potrzebę takich regulacji;
 - 5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

 2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) linie zabudowy (obowiązujące i nieprzekraczalne);
- 5) znaczniki zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne rysunku planu niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego i dopuszczalnego, o ile dla tego terenu zostały ustalone;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
 - a) szczegółowe warunki przekroczenia linii przez takie elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
 - b) rodzaj budowli, których obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy,

- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, na której, w sposób określony w ustaleniach planu, musi być usytuowany kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
- funkcje lub rodzaj budynków, których obowiązująca linia zabudowy dotyczy,
 - rodzaj budowli, których obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy;
- 14) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany, lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 15) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem nie większym niż 12°;
- 16) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, infrastrukturalnego, administracyjnego lub socjalnego wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 17) **ciąg komunikacyjny** – przestrzeń urządzona w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzielona liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowana w obrębie terenu o innej funkcji;
- 18) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 19) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 20) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 21) **przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej** – przedsięwzięcie niezaliczone do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, związane jednak z występowaniem uciążliwości niemieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod ta działalność, wywołującej poza ta działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje, itp.) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym:
- produkcja i/lub przetwórstwo spożywcze,
 - myjnie samochodowe,
 - stacje tankowania gazem,
 - sklepy całodobowe,
 - światłne lub podświetlane nośniki informacji wizualnej o powierzchni przekraczającej 4m²,
 - chów i hodowla zwierząt za wyjątkiem kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, gołębi, przepiórek i królików w obiektach o obsadzie nieprzekraczającej 0,06 djp. na danej działce budowlanej;
- 22) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - przedsięwzięcie niezaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie niezaliczone do kategorii zdefiniowanej w pkt-cie 20 powyżej (przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej);
- 23) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 24) **usługi komercyjne** – usługi niesklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 25) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m², wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 26) **system NCS** – system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, wykorzystywany przez producentów farb, lakierów, powłok elewacyjnych, pokryć dachowych, materiałów wykończeniowych i innych wyrobów barwnych;
- 27) **system RAL** – system oznaczania kolorów, oparty na porównywaniu z wzorcami koloru we wzornikach RAL CLASSIC opracowanymi przez RAL Institut;

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

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

§ 5. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczone symbolem **U/MN**;
- 3) teren drogi publicznej w klasie drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 4) teren drogi publicznej w klasie drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.

2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarto w dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.

3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

§ 6. Granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny dróg publicznych **KDZ** i **KDD**.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, kształtowania lub rewaloryzacji.

2. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się co następuje:

- 1) lokalizację nowej zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się w obrębie nieprzekraczalnych i/lub obowiązujących linii zabudowy (jeśli zostały ustalone dla danej działki budowlanej), z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny;
- 3) z zastrzeżeniem przepisu pkt 4) poniżej, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną i/lub obowiązującą linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - a) gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami;
 - b) bryły podrzędne obiektu stanowiącego przedmiot inwestycji (w tym np.: wykusze, ryzality, ganki, oficyny, itp.), schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrolapy, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - sumaryczna powierzchnia ich rzutów dla każdego budynku nie przekracza 30m²,
 - nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 3m,
 - nie wkraczają w wyznaczone w planie linie rozgraniczające drogi;

- 4) na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się lokalizować zewnętrzną krawędź rzutu elewacji frontowych nowych budynków o funkcji realizującej przeznaczenie podstawowe terenów, dla pozostałych budynków linie te stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów budynków istniejących:

- 1) dopuszcza się remonty, przebudowy, termoizolacje i/lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2) poniżej;
- 2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z uwzględnieniem przez części dobudowywane ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy oraz dopuszczeń określonych w ust. 2 pkt 3) powyżej;

4. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

5. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- 3) zachowanie odległości projektowanej zabudowy od innych obiektów budowlanych wymaganych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Nakazuje się ujednoczenie formy ogrodzeń działek budowlanych od strony publicznie dostępnych dróg wg następujących zasad:

- 1) z zastrzeżeniem przepisu pkt. 2) poniżej, ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczających tereny dróg;
- 2) w miejscach lokalizacji wjazdów bramowych z dróg **KDW.1** i **KDW.2** nakazuje się wycofanie ogrodzeń działek budowlanych na odległość minimum 1,5m w głąb tych działek, na odcinkach nie krótszych niż 5m dla każdego wjazdu z osobna lub dwu wjazdów bezpośrednio ze sobą sąsiadujących, ze ścieżkami o długości nie mniejszej niż 1,5m.

§ 9. Ustala się następujące zasady lokalizacji parkingów i miejsc postojowych na terenach publicznie dostępnych:

- 1) parkingi i miejsca postojowe, zarówno w lokalizacjach stałych i tymczasowych, nakazuje się realizować na utwardzonych nawierzchniach i z odpowiednim odwodnieniem, przy czym dopuszcza się stosowanie do tego celu nawierzchni przepuszczalnych;
- 2) otwarte parkingi i/lub miejsca postojowe, jak: zatoki parkingowe, parkingi przydomowe i osiedlowe, winny posiadać nawierzchnie utwardzone o odpowiedniej nośności i z odwodnieniem, przy czym dopuszcza się wykonywanie nawierzchni parkingów, jako rozbieralnych;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie miejsc do parkowania na chodnikach, pod warunkiem odpowiedniego wzmocnienia podbudowy chodnika, obniżenia krawężników i zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub na drogach pożarowych.

§ 10. Określa się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:

- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych zgodnie z wymaganiami planu ustala się obowiązek stosowania następujących systemów:

- a) systemu NCS - przy określaniu kolorów materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego,
 - b) systemu RAL - przy określaniu kolorów pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym;
- 2) obowiązek określania kolorów w oparciu o ww. systemy, o którym mowa w pkt 1) powyżej, nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w tym materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu i kamienia;
 - 3) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji budynków, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
 - 4) w budynkach istniejących oraz wznoszonych na powierzchniach tynkowanych i/lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach określanych według systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% ich powierzchni;
 - 5) kolorystyka pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami o nachyleniu połaci powyżej 15° winna być utrzymana w kolorach naturalnych stosowanego materiału pokrycia dachu, a w przypadku pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym - nakazuje się stosowanie koloru wybranego z palety odcieni określanych według systemu RAL, mieszczących się w przedziałach od 3001 do 3013, od 8001 do 8028 lub w odcieniach: 3016, 3031, 4002 i 4004.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. W obrębie obszaru objętego planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów.

2. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska.

3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń § 18 ust. 9, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowych do rowów i zbiorników wód powierzchniowych;
- 3) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinka istniejącego drzewostanu – na zasadach określonych w przepisach odrębnych o ochronie przyrody.

5. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałas) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem **U/MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
opieka społeczna i socjalna	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	1
handel detaliczny	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000m ²	100 m ² pow. sprzedaży	4
	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m ² pow. sprzedaży	1
gastronomia i rozrywka	restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, puby, kasyna	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
usługi pielęgnacyjne	gabiny kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	4
administracja biura łączność i telekomunikacja	biura, urzędy, kancelarie, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	3
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	20 m ² pow. użytkowej	1
opieka nad zwierzętami	gabiny i lecznice weterynaryjne	100 m ² pow. użytkowej	2
sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m ² pow. użytkowej	4
usługi oświatowo-wychowawcze	szkoły tematyczne	1 pomieszczenie do nauki	1,0
składy i magazyny handel hurtowy	place składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m ² pow. składowej	1,5
	hurtownie typu cash and carry, markety budowlane	1 000 m ² pow. użytkowej	15
produkcja drobna rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty produkcyjne (bez obsługi klientów)	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
	zakłady i warsztaty usługowe (z obsługą klientów)	10 m ² pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2

2. W obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN.1** i **U/MN.2** dopuszcza się:

- 1) zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla usług zdrowia do wielkości nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźnika 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej;

2) zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla produkcji przemysłowej, produkcji drobnej, rzemiosła i usług naprawczych do wielkości nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźnika 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w zakładach i warsztatach produkcyjnych i/lub usługowych (z obsługą klientów).

3. Dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1.

4. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

5. Pozostałe ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 18m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°;

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem dróg **KDZ** i **KDD**.

2. w przypadku wydzielania w obrębie obszaru objętego planem ciągów komunikacyjnych o funkcji dojeżdż i dojazdów, ciągi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojeżdż i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy;

3. Lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego w pasach drogowych dróg publicznych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** – droga w klasie techniczno-użytkowej „Z” (zbiorcza).

2. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 powyżej, są liniami rozgraniczającymi pas drogowy drogi publicznej w rozumieniu przepisów o drogach publicznych, w części zlokalizowanej w obrębie obszaru objętego planem.

3. Dla terenu drogi, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie, klasyfikację oraz zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;
- 2) kategoria: droga powiatowa;
- 3) funkcja: ulica zbiorcza;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: 20 m – łącznie z częścią pasa drogowego zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;

- 5) w obrębie obszaru objętego planem dopuszcza się realizację chodnika i/lub zieleni urządzonej;
- 6) minimalnej szerokości jezdni nie określa się ze względu na jej lokalizację w części pasa drogowego zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 7) obsługa przyległych terenów zainwestowania: za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych.

4. Przy zagospodarowaniu terenu drogi **KDZ**, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** – droga w klasie techniczno-użytkowej „D” (dojazdowa).

2. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 powyżej, są liniami rozgraniczającymi pas drogowy drogi publicznej w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

3. Dla terenu drogi, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie, klasyfikację oraz zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;
- 2) kategoria: droga gminna;
- 3) funkcja: ulica dojazdowa;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: 10 m;
- 5) przekrój: jednojezdniowy;
- 6) nawierzchnia jezdni: twarda;
- 7) minimalna szerokość jezdni: 5 m;
- 8) chodnik co najmniej jednostronny;
- 9) obsługa przyległych terenów zainwestowania: nieograniczona - za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych.

4. Przy zagospodarowaniu terenu drogi **KDD**, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW.1**, **KDW.2**, **KDW.3** i **KDW.4**.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) funkcja: publicznie dostępne drogi wewnętrzne, obsługujące tereny zainwestowania;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy:
 - a) dla drogi **KDW.1** – minimum 5,5 m,
 - b) dla drogi **KDW.2** – 5 m,
 - c) dla drogi **KDW.3** – minimum 8,5 m,
 - d) dla drogi **KDW.4** – 8 m;
- 4) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
- 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenów w postaci ciągów pieszo-jezdnych, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 6) obsługa przyległych terenów zainwestowania: nieograniczona - za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych.

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 2 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla dość i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

§ 18. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a pod budowę nowych wskazuje się tereny dróg publicznych **KDD** i **KDZ** oraz wewnętrznych **KDW**, a także części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i nieprzekraczalną linią zabudowy na danym terenie, przy czym lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg publicznych, dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Wszelkie nowoprojektowane sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze publicznym należy lokalizować z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

3. Szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem wymogów odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, na etapie projektowania ich realizacji.

4. Z zastrzeżeniem przepisów ust. 5 poniżej, zakazuje się fundamentowania obiektów budowlanych na funkcjonujących podziemnych sieciach uzbrojenia i urządzeniach infrastruktury technicznej.

5. Pod warunkiem zachowania możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, dopuszcza się realizację przepustów dla sieci uzbrojenia w konstrukcji fundamentów lub pod nimi.

6. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować bezpieczne odległości od infrastruktury technicznej zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

7. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych lub przeciwpożarowych z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez przyłączenia danego obiektu do sieci wodociągowych istniejących na obszarze objętym planem lub poza nim;
- 2) ewentualną rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż $\varnothing 40$;
- 3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakazuje się uwzględnienie funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu.

8. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów: do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych, do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 3) ewentualną rozbudowę sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
 - a) $\varnothing 160$ mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - b) $\varnothing 60$ mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 4) budowę nowych oraz użytkowanie istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, umożliwiającej przyłączenie zainwestowanej danej działki budowlanej.

9. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
- 2) w celu spełnienia wymagań wynikających z odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
- 3) zakazuje się:
 - a) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

- 1) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, przy czym ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
- 3) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej;
- 4) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
- 5) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- 7) zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:
 - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
 - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.

11. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą sieci telekomunikacyjnych (w tym światłowodowych) lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 7.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 19. 1. Dla terenów dróg, o których mowa w §15, §16 i §17, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.1, MN.2 i MN.3.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym budynki gospodarcze i garażowe).
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych oraz przedsięwzięć o uciążliwości niesklasyfikowanej;
 - b) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci biur, usług zdrowia, usług pielęgnacyjnych dopuszcza się w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych,
 - c) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci funkcji handlu detalicznego oraz rzemiosła i usług naprawczych dopuszcza się:
 - w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych lub
 - w odrębnych budynkach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100m², pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej,
 - d) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci funkcji usług turystyki dopuszcza się w postaci pokojów gościnnych w budynkach mieszkalnych;
 - e) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się pod warunkiem, że wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia zgodnie z ustaleniami § 12, zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia i/lub na odcinku pasa drogowego przyległej drogi obsługującej o długości odpowiadającej szerokości frontu danej działki budowlanej, po tej samej stronie ww. drogi co ta działka.
- 2) Geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 60m² dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopłaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.
 - c) dopuszcza się realizację dachów płaskich o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m².
- 3) Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równolegle do linii zabudowy wyznaczonych dla danej działki budowlanej od strony drogi obsługującej.
- 4) Zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) W przypadku budynków realizujących przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się:
 - a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,

- b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
- c) rozbudowę budynku istniejącego, usytuowanego ścianą bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli w pasie o szerokości 3 m wzdłuż tej granicy zostaną zachowane jego dotychczasowe wymiary, a także nadbudowę tak usytuowanego budynku o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy nie może być otworów okiennych lub drzwiowych,
- d) sytuowanie budynku usługowego, gospodarczego lub garażowego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².
- 2) Intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02;
 - b) maksymalna - 1.
- 3) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.
- 4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) Gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 14m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9m.

5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych: za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U/MN.1 i U/MN.2.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym budynki gospodarcze i garażowe);
 - b) usługi komercyjne wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - c) produkcja drobna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen: urządzona, izolacyjna;
 - b) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) zagospodarowanie działek budowlanych pod funkcje przeznaczenia podstawowego, o których mowa w ust. 2 pkt 1) powyżej, dopuszcza się w dowolnych proporcjach powierzchni danej działki budowlanej;
- b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych;
- c) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w postaci obiektów o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400m²;
- d) realizację funkcji handlu hurtowego i/lub składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nieprzekraczającej 1 000m² w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);
- e) realizację funkcji usług oświatowo-wychowawczych dopuszcza się wyłącznie w postaci szkół tematycznych;
- f) realizację funkcji produkcji drobnej dopuszcza się w budynkach o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m²;
- g) zakazuje się lokalizacji: stacji paliw, dyskotek, klubów muzycznych, pubów, kasyn, hoteli i schronisk dla zwierząt.

2) Geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
- b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopółciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.

3) Z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, w tym odpowiednich zasad lokalizacji budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m².

2) Intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna - 0,02;
- b) maksymalna - 1,2.

3) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%.

4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

5) Gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie większa niż 14m;
- b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;

c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymogami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych;

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12m.

5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych: za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z przyległych dróg publicznych i/lub wewnętrznych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skaryszew.

§ 23. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Skaryszewie.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Jan Jeżmański

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/297/2017
Rady Miejskiej w Skaryszewie
z dnia 28 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ul. B. Piaseckiego, ul. M. Kopernika, ul. M. Konopnickiej i ciekim wodnym od strony południowej w Skaryszewie uwag nie wniesiono. Rozstrzygnięcie Burmistrza oraz Rady Miejskiej w Skaryszewie w sprawie uwzględnienia ww. uwag jest zatem bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/297/2017
Rady Miejskiej w Skaryszewie
z dnia 28 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz.1073) Rada Miejska w Skaryszewie rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ul. B. Piaseckiego, ul. M. Kopernika, ul. M. Konopnickiej i ciekim wodnym od strony południowej w Skaryszewie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§ 1. W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ul. B. Piaseckiego, ul. M. Kopernika, ul. M. Konopnickiej i ciekim wodnym od strony południowej w Skaryszewie oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w jego przyjęcie przez Radę Gminy nie pociąga za sobą konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

§ 2. Stosownie do ustalenia zawartego w §1 stwierdza się, że wszelkie elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właściciele działek budowlanych na obszarze objętym planem).

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Skaryszewa