

Mazow.05.148.4617

**UCHWAŁA Nr XXXII/193/2005
RADY MIASTA GARWOLIN**

z dnia 24 maja 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin, obejmującego osiedle mieszkaniowe przy ul. Macieja Rataja oraz teren położony wzdłuż nowoprojektowanej drogi.

(Warszawa, dnia 23 czerwca 2005 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwałą nr XVIII/121/2000 Rady Miejskiej w Garwolinie z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolina uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Garwolinie nr XVII/80/91 z dnia 29 listopada 1991r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Siedleckiego Nr 9, poz. 217 zmienionego: uchwałą Rady Miejskiej w Garwolinie nr XXXVIII/268/98 z dnia 30 marca 1998r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Woj. Siedleckiego Nr 14, poz. 86 oraz uchwałą Rady Miejskiej w Garwolinie nr VIII/42/99 z dnia 24 maja 1999r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym woj. mazowieckiego Nr 54, poz. 2032, Rada Miasta Garwolin postanawia, co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Garwolin obejmujący osiedle mieszkaniowe przy ul. Macieja Rataja oraz teren położony wzdłuż nowoprojektowanej drogi, łączącej to osiedle z ul. Sobieskiego.

2. Granice opracowania oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1.000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- 1) przebiegu granicy opracowania,
- 2) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) przeznaczenia terenów na różne funkcje oznaczone symbolami, w tym obszary na których niezbędne jest przeprowadzenie procedury scalenia i podziału,
- 4) obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) przebiegu granicy ochrony konserwatorskiej "B",
- 6) głównych osi kompozycyjnych obiektów,
- 7) położenia narożników obiektów na wskazanych działkach.

4. Na rysunku planu zaznaczono także:

- 1) zasady podziału gruntów rolnych na działki budowlane, których geodezyjny podział nastąpi w oddzielnym postępowaniu, na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) przebieg istniejących linii elektroenergetycznych,
- 3) miejsce usytuowania istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 2. Przeznaczenie terenów na różne funkcje.

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:

- 1) KZ - ulice zbiorcze (drogi publiczne),
- 2) KL - ulice lokalne (drogi publiczne),
- 3) KD - ulice dojazdowe (drogi publiczne),
- 4) KW - ulice wewnętrzne (KW-1 do 27),
- 5) KDP - drogi dojazdowe do pól,
- 6) CPJ - ciąg pieszo-jezdny (cel publiczny),
- 7) PP, U - zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem, składami lub usługami,
- 8) MN, U-1 - zabudowę mieszkaniowo-usługową, ujętą w dotychczasowym planie miejscowym,
- 9) MN, U-2 - zabudowę mieszkaniowo-usługową, ujętą w dotychczasowym planie miejscowym, na obszarze wymagającym procedury scalenia i podziału,
- 10) MN, U-3 - zabudowę mieszkaniowo-usługową, nie ujętą w dotychczasowym planie miejscowym, na obszarze wymagającym procedury scalenia i podziału.

2. Funkcje terenów:

- 1) podstawowa - oznaczona jest na rysunku planu jako symbol lub zbiór symboli rozdzielonych przecinkiem.

§ 3. Linie rozgraniczające ulic i dróg.

- 1) Szerokości nowoprojektowanych ulic w liniach rozgraniczających:
- 2) ulica zbiorcza (KZ-1) ze ścieżką rowerową - 22m,
- 3) ulica zbiorcza (KZ-2) - 20m,
- 4) ulice lokalne (KL-1) ze ścieżką rowerową - 17m
- 5) ulice lokalne (KL-2) ze ścieżką rowerową - 14m,
- 6) ulica lokalna (KL-3) - 16m,
- 7) ulice dojazdowe (KD) - 10m,
- 8) ulice wewnętrzne (KW) - 8m lub wg wymiarów na rysunku,
- 9) drogi dojazdowe do pól (KDP) - 4m,
- 10) ciąg pieszo-jezdny (CPJ) - 5m.

2. Na skrzyżowaniach należy zapewnić następujące narożne ścięcia linii rozgraniczających, umożliwiające uzyskanie pola widoczności:

- 1) na skrzyżowaniach ulicy zbiorczej z ulicami niższych klas - 10x10m,
- 2) na skrzyżowaniach pozostałych ulic - 5 x 5m.

3. Szerokość ścieżki rowerowej:

- 1) jednokierunkowej - 1,5m,
- 2) dwukierunkowej - 2m.

§ 4. Zasady funkcjonowania układu komunikacji.

1. Ograniczenie zjazdów z działek budowlanych na ulicę Lubelską, jedynie do uzgodnionych z zarządcą drogi. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy tej ulicy, innymi ulicami lub ciągiem pieszo-jezdny, będących własnością gminy.
2. W przypadku realizacji obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
3. Wyznaczenie dróg dojazdowych do pól w procedurze scalenia i podziału umożliwi właścicielom przejazdu na działki rolne położone po obydwu stronach nowoprojektowanej ulicy jak również umożliwi połączenie komunikacyjne z terenami zagospodarowywanymi w przyszłości.

§ 5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z, rozbudowanej na tym terenie, miejskiej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzanie ścieków poprzez osiedlową sieć kanalizacji sanitarnej, podłączoną do systemu kanalizacji miejskiej.
3. Do czasu podłączenia obiektów do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości kablowych) oraz odpowiednich stacji transformatorowych, których lokalizację oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu.
5. Niezbędne modernizacje istniejących sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji lub w dostosowaniu do projektowanej na działce zabudowy, z zachowaniem przepisów obowiązujących w tym zakresie.
6. Nowe linie sieci elektroenergetycznych i oświetlenie ulic należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią.
7. Przyłącza projektowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów określanych w trybie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę.
8. W przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, ich lokalizacja możliwa jest na terenie udostępnionym przez zainteresowanych.
9. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu.
10. Gazyfikacja terenu możliwa po zaistnieniu warunków technicznych i ekonomicznych. Gazociąg należy lokalizować minimum 0,5m od linii parkanów, w których należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy. Rozwiązania i parametry techniczne powinny odpowiadać warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
11. Parametry techniczne sieci infrastruktury technicznej oraz szczegółowe ich usytuowanie w liniach rozgraniczających ulic, a także zasady zasilania obiektów zostaną określone w trybie postępowania o pozwolenie na budowę.
12. Trasy dla infrastruktury technicznej rezerwuje się w liniach rozgraniczających ulic. W przypadku dojazdów do działek drogami o szerokości mniejszej niż 8,0m, dopuszczalne jest prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren działek przylegających do tej drogi.

§ 6. Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

1. Przez teren opracowania przebiega granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej,
2. Ochrona zachowanych elementów rozplanowania i istniejącej substancji o wartościach kulturowych.
3. Zamierzenia budowlane dotyczące obiektów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej nie mogą prowadzić do zmiany charakteru zabudowy posiadającej wartości kulturowe.
4. W przypadku planowania nowej zabudowy - obowiązek jej dostosowania do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie bryły i skali budynków oraz kształtowanie zagospodarowania terenu na warunkach harmonijnego sąsiedztwa.

§ 7. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym zasady podziału terenu na działki:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem PP, U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość zmiany sposobu użytkowania budynków w dobrym stanie technicznym, w ramach ustalonego przeznaczenia, przy zachowaniu warunków ustalonych poniżej,
 - b) możliwość uzupełnienia zabudowy z zachowaniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, przy zachowaniu warunków ustalonych poniżej,
 - c) stosownie do przepisu art. 113 ust. 2 pkt 1a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) poziom hałasu na działce nie może przekroczyć poziomu dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowych, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz.U. Nr 8, poz. 81),
 - d) stosowanie nasadzeń izolacyjnych od strony zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Parametry zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości nowoprojektowanych budynków do wysokości 8,0 metrów,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, U-1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać

- budynki i ich usytuowanie,
- b) funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach w budynku mieszkaniowym,
 - c) elewacje nowych obiektów mieszkalnych lub usługowych muszą przylegać do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy,
 - d) forma i gabaryty nowoznoszonych obiektów muszą być zharmonizowane z obiektami istniejącymi lub wznoszonymi w sąsiedztwie.
- 2) Parametry zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, z użytkowym poddaszem,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu,
 - e) poziom oparcia więźby dachowej na ścianach zewnętrznych nie wyżej niż 7,0 m od poziomu terenu,
 - f) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
 - g) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów jednospadowych oraz imitacji połaci dachowych na ścianach budynków,
 - h) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
- 3) Zasady podziału na działki:
Szerokie działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem:
- uzyskania frontu działek o szerokości minimum 22m,
 - zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, U-2 i MN, U-3 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zagospodarowanie terenu nie zabudowanego można realizować po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału gruntów na działki budowlane,
 - b) przy projektowaniu obiektów należy przestrzegać sytuowania ich osi w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
 - c) w przypadku osi projektowanych w granicy działek należy zaprojektować obiekt zbliżniaczony,
 - d) na określonych na rysunku planu narożnikach należy projektować naroża obiektów budowlanych,
 - e) na działkach wzdłuż sięgaczy mogą być tworzone kondominia zabudowane budynkami szeregowymi.
- 2) Parametry zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - b) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
 - d) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1m od poziomu terenu,
 - e) poziom oparcia więźby dachowej na ścianach zewnętrznych nie wyżej niż 7,0m od poziomu terenu,
 - f) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
 - g) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów jednospadowych oraz imitacji połaci dachowych na ścianach budynków.
- 3) Zasady podziału na działki:
- a) podział terenu wg zasady określonej na rysunku planu,
 - b) granice podziału między działkami mogą być dostosowane do potrzeb w zakresie rozliczeń powierzchni poszczególnych uczestników postępowania pod warunkiem, że:
 - front działki nie będzie mniejszy niż 22m.

§ 8. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z planem grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Nie ustala się tymczasowego sposobu zabudowy, zagospodarowania, urządzania ani użytkowania gruntów.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które podlegają przepisom art. 51 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) wymagających obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573).
2. Przestrzeganie zasady, że wykonywana na działkach działalność gospodarcza i usługowa nie może generować hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny dla terenów mieszkaniowych, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz.U. Nr 8, poz. 81).
3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
4. Utrzymanie drożności stałych i czasowych cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych przez odpowiednie zagospodarowanie działki lub zastosowanie przepustów.
5. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
6. Stosowanie do ogrzewania ekologicznych nośników energii.
7. Zachowanie istniejącego drzewostanu i uwzględnienie go w sposobie zagospodarowania działek, na których on występuje.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 10. Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem MN, U - 3, w wysokości 15%.
2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Garwolin.

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

ZAŁĄCZNIK

OSIEDLE PRZY ULICY RATAJA I OBSZAR WZDŁUŻ NOWOPROJEKTOWANEJ ULICY (grafikę pominięto)