

**UCHWAŁA Nr XXXIII/230/2009**  
**RADY MIEJSKIEJ W SKARYSZEWIE**

z dnia 27 listopada 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Maków.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 i z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 i z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 i z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i z 2009r. Nr 223, poz. 1458 i Nr 52, poz. 420), oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880 i z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i z 2009r. Nr 220, poz. 1413) w związku z wykonaniem uchwały nr XV/91/2008 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 26 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Maków, Rada Miejska w Skaryszewie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Maków, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skaryszew zatwierdzonym uchwałą nr XIII/156/2000 Rady Miejskiej w Skaryszew z dnia 28 kwietnia 2000r., składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Uchwała nie zawiera rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. Granice planu określa załącznik graficzny do uchwały nr XV/91/2008 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 26 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Maków. Granice planu oznaczone są na rysunku planu.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 3. Celem planu jest ustalenie warunków i możliwości zabudowy lub rozbudowy zabudowy na obszarze objętym planem przy poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury

technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń planu;

- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną obiektami kubaturowymi;
- 12) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszojezdných, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, ganki oraz balkony;
- 15) obowiązującej linii zabudowy - obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów bez możliwości przekraczania tej linii. Ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 50% powierzchni frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;. W przypadku kolizji projektowanego zainwestowania z wartościowym drzewostanem ustalenie obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 30% powierzchni ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;
- 16) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane lub jest wymagane sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 18) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innej funkcji niż usługowa, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych - z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>;
- 19) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny – reklamowy;
- 20) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Definicje pozostałych pojęć, niewymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 5. Dla obszaru objętego granicami określonymi w § 2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 7.1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2 Zakres ustaleń planu

§ 8. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD, KPJ.

§ 9. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednocionej kolorystyce elewacji oraz dachów;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenie objętym planem;
- 5) architekturę budynków nawiązującą do krajobrazu i lokalnej tradycji budownictwa;
- 6) zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
  - a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
  - b) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
    - budowy nawierzchni - w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
    - urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),

- budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
  - c) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne,
- 7) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu. W pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym;
  - 8) możliwość stosowania tablic informacyjnych na terenach MN, o maksymalnej powierzchni 4m<sup>2</sup>, dotyczących działalności prowadzonych na danej nieruchomości. Zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

§ 10. Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10m muszą zostać cofnięte o minimum 2 m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) ogrodzenia frontowe działek muszą być ażurowe i posiadać min. 50% prześwitu, o maksymalnej wysokości 1,8m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6m, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Preferowane ogrodzenia z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.

§ 11. Plan ustala następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu;
  - 3) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny;
  - 4) samowolnego wycinania drzew; dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów.
2. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi - tereny MN - przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
3. W całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek:
  - 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach urządzeń i instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
  - 2) ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych, w tym z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego lub z butli, oleju opałowego, niskosiarkowego węgla oraz innych ekologicznych nośników energii, w tym odnawialnych i niekonwencjonalnych źródeł ciepła;
  - 3) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
4. Plan ustala ochronę wód podziemnych na obszarze znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego najwyższą ochroną (ONO) poprzez:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód;
  - 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

5. Teren opracowania znajduje się w zasięgu obszarów zmeliorowanych. Lokalizacja wszelkich inwestycji na gruntach zmeliorowanych za pomocą drenowania wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracyjnych.

§ 12.1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy usługowej, produkcyjnej i gospodarczej;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) nachylenia połaci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 13. Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. plan ustala szczegółowe zasady i warunki połączeń i podziału nieruchomości:
  - 1) obowiązek zastosowania dla nieruchomości powstałych w wyniku połączeń i podziału parametrów zgodnych z ustaleniami zapisanymi w „ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały);
  - 2) obowiązek zapewnienia dla nieruchomości powstałych w wyniku połączeń i podziału dostępu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
3. parametry dotyczące podziału nieruchomości (wielkość, szerokość) zapisane w Rozdziale 3 p.t: „Ustalenia szczegółowe dla terenów” nie dotyczą dokonywania podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek, pod warunkiem, że działki budowlane powstałe w wyniku podziału będą spełniały warunki ustalone w niniejszej uchwale.

§ 14. Plan ustala w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenów, że do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

§ 15. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia poza obszarem opracowania:
  - 1) wodociągową;
  - 2) kanalizacji sanitarnej;
  - 3) gazową;
  - 4) elektryczną i telekomunikacyjną;
2. Podstawowe urządzenia liniowe, podziemne i nadziemne uzbrojenia, niezbędne dla obsługi terenów, należy lokalizować:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym;
  - 2) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi;
  - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi w podp. 1) i 2) pod warunkiem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów;
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń

technicznych nie oznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu;

4. Zachowanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych, na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje i po uzgodnieniu z właścicielem sieci;
5. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia, przebiegających przez tereny działek, ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji;.
6. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe, plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie obszaru w wodę w oparciu o istniejącą na terenie wsi Maków sieć wodociągową;
  - 2) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz jej sukcesywną rozbudowę, wyprzedzając lub równocześnie z powstającą zabudową;
  - 3) pełne pokrycie zapotrzebowania wody na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe;
  - 4) w ulicach dojazdowych sieć wodociągowa powinna być wyposażona w hydranty p. pożarowe nadziemne;
7. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:
  - 1) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
  - 2) docelowo, obowiązek wyposażenia terenów zabudowy istniejącej oraz terenów wyznaczonych do zabudowy w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej i odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji;
  - 3) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego ścieków;
  - 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków na przydomowe oczyszczalnie, realizowane w technologii zapewniającej pełne mechaniczno-biologiczne oczyszczanie ścieków. Ze względu na położenie na obszarze zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 „Niecka Radomska”, objętego najwyższą ochroną (ONO), nie dopuszcza się oczyszczalni mechanicznych, ograniczonych do osadnika gnilnego i drenażu rozsączającego ścieki w gruncie.
8. W całym obszarze ustala się odprowadzanie wód opadowych w systemach indywidualnych i lokalnych, powierzchniowo:
  - 1) wody opadowe z powierzchni dachów mogą być odprowadzane na teren własny działki i przez infiltrację do gruntu, bez oczyszczania;
  - 2) dla wód opadowych odprowadzanych z powierzchni dróg, parkingów i innych zanieczyszczonych powierzchni należy zapewnić oczyszczanie, przez budowę odpowiednich urządzeń oczyszczających, zgodnie z warunkami jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;
  - 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z działek na tereny ulic i działek sąsiadujących.
9. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:
  - 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia poprzez rozbudowę o dodatkowe stacje transformatorowe Sn/nn; bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia – 0,4/0,23 kV
  - 2) budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
  - 3) lokalizowanie stacji transformatorowych Sn/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej;
  - 4) plan dopuszcza:
    - a) lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic,
    - b) realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe,

- 5) budowę sieci, urządzeń elektroenergetycznych, przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym w oparciu o warunki określone przez właściwy Zakład Energetyczny. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych wynikać będzie ze zgłoszonego zapotrzebowania na moc przez nowo budowane obiekty.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
    - 1) z lokalnych źródeł bezpiecznych dla środowiska z zaleceniem stosowania paliw ekologicznych tj zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (energia elektryczna, gaz, olej opałowy niskosiarkowy i inne);
    - 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych, przyjaznych dla środowiska nośników energetycznych w tym ze źródeł odnawialnych.
  11. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
    - 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę, przebudowę na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu Ministra Gospodarki;
    - 2) lokalizacja szafek gazowych w liniach ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy; linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu;
    - 3) możliwość realizacji dostawy gazu dla nowych odbiorców po spełnieniu kryteriów ekonomicznych dla dostawy gazu oraz zawarciu odpowiednich porozumień z odbiorcami.
  12. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
    - 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
    - 2) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
    - 3) obowiązek zapewnienia możliwości łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
    - 4) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie opracowania.
  13. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 16. Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1. obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga dojazdowa oraz ciągi pieszo-jezdne - łączące się z zewnętrznym układem komunikacyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) KDD – drogi dojazdowe;
  - 2) KPJ – ciągi pieszo-jezdne;
2. dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) dla drogi oznaczonej dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, plan ustala przebieg wschodniej linii rozgraniczającej – szerokość całkowita 10m;
  - 2) dla ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ – 8 m;
3. na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 9 niniejszej uchwały;
4. plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
  - 1) 7m – gdy służą obsłudze do 4 działek;
  - 2) 8m - gdy służą obsłudze powyżej 4 działek;
  - 3) dla dróg nieprzelotowych, służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5X12,5m;

5. plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
- 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny;
  - 2) 2 miejsca postojowe/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 2MN plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
    - a) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolno stojącymi,
    - b) usługami nieuciążliwymi, związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolno stojącymi;
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) na wydzielonych pod te urządzenia działkach z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 3) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) podział na nowe działki według linii podziałowych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej- 20m,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 12m (jeden segment),
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 900m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 600m<sup>2</sup> (jeden segment),
  - 2) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
    - a) mieszkaniowej – 2 kondygnacja naziemne, w tym poddasze, które może być poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 9m,
    - b) usługowej, gospodarczej towarzyszącej zabudowie jednorodzinnej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, z możliwością podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki: 0,5;
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 50%.
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
    - b) jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolno stojących garaży, budynków gospodarczych;
  - 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:



- a) dachy – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach, pokrycia bitumiczne - w odcieniach brązu i czerwieni (najlepiej w kolorze naturalnej dachówki), o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień, metal, szkło i drewno; zakaz stosowania okładzin typu „siding”,
  - c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, mur tynkowany, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) teren opracowania znajduje się w zasięgu obszarów zmeliorowanych. Lokalizacja wszelkich inwestycji na gruntach zmeliorowanych za pomocą drenowania wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z jednostką prowadzącą ewidencję urządzeń melioracyjnych;
  - 4) nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - a) obiektów już istniejących poddanych, remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiektów uzupełniających i towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp.,
    - c) nowych obiektów o funkcji podstawowej jeśli istniejące budynki (jedynie w dobrym stanie technicznym) wypełniają wyznaczone linie zabudowy lub uniemożliwiają sytuowanie nowej zabudowy,
    - d) w przypadkach wymienionych w ppkt a), b), c) obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - 5) plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac;
  - 2) Obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
    - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
    - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - § 10,
    - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 11,
    - d) zasad zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości- § 13,
    - e) zasad tymczasowego zagospodarowania - § 14,
    - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 15,
    - g) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - § 16.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 18. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 12%.

§ 19. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

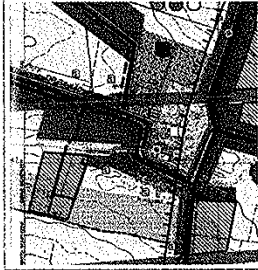
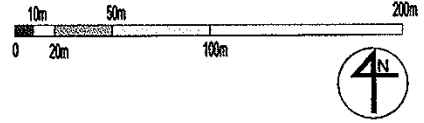
§ 21. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*mgr Danuta Wilanowicz*

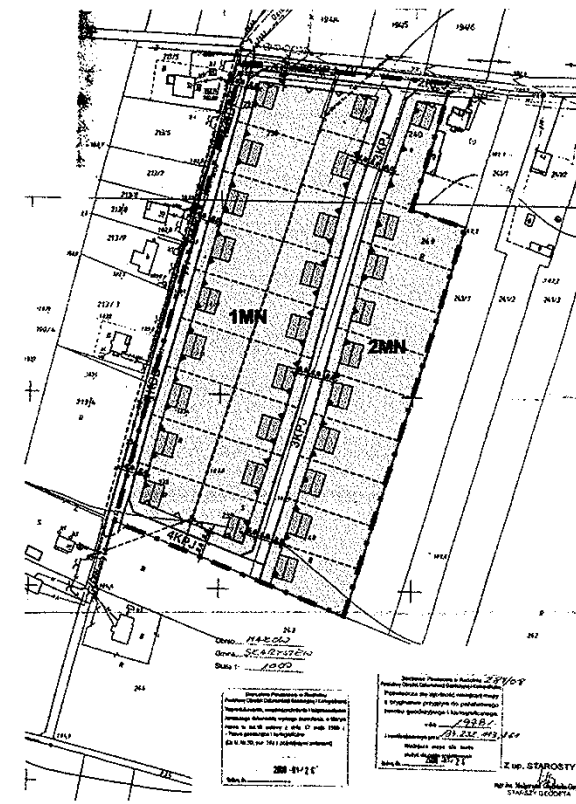
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA MAKÓW

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ~~22~~ 11/1250/2008 RADY MIASTA GMINY SKARYSZEW Z DNIA 11.12.2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Maków SKALA 1 : 1000



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SKARYSZEW - WIEŚRÓBÓ ROZWOJU WYRYS - SKALA 1:10 000

|  |   |
|--|---|
| <b>LEGENDA</b>   | <b>PRZYZNACZENIE TERENÓW</b>  |
| <b>OZNACZENIA OGRANICZAJĄCE</b>  | <b>OZNACZENIA INNE (INFORMACYJNE)</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO LISTAMI PLANU</li> <li>LINE PRZEGNANIE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH SKŁADNIKACH ZAGOSPODAROWANIA</li> <li>PRZECIEKACZNA LINEA ZABUDOWY</li> <li>OCZYWIĄZAJĄCA LINEA ZABUDOWY</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>TERENY ZABUDOWY MIESZKAWCZEJ JEDNORÓDZINEJ WOLNO STAJĄCEJ (MMN)</li> <li>DROGA DOJAZDOWA (KDD)</li> <li>CIĄG PIESZO-JEZDNY (KPJ)</li> <li>ISTNIEJĄCE PODZIAŁY DZIAŁEK</li> <li>PROPOZYCJONNE PODZIAŁY DZIAŁEK</li> <li>PROPOZYCJONNE MIEJSCE USTYŁOWANIA BUDYNKU MIESZKALNEGO</li> <li>LINEA NAPÓWNETRZNA MIEJSCOWEGO MAPIECA</li> </ul> |



OPRACOWAŁ: **MARCOJ**  
 GOSPOD. **SKARYSZEW**  
 DATA: **10.09**

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
**mgr Danuta Wilanowicz**

|           |  |
|-----------|--|
| PLAN      | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Części Sołectwa Maków |
| AUTORZY   | mgr inż. Michał Prokopiuk, mgr inż. Andrzej Kozłowski                |
| WYKONAWCA | mgr inż. Michał Prokopiuk, mgr inż. Andrzej Kozłowski                |
| TYTUŁ     | PROJEKT PLANU  |



PRZEWODNICZĄCA RADY MIEJSKIEJ  
*mgr Danuta Wilanowicz*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań  
z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Skaryszewie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

§ 2.

W skład zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wchodzi:

- wodociąg,
- kanalizacja sanitarna,
- oświetlenie dróg i miejsc publicznych,
- kanalizacja deszczowa.

§ 3.

Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

1. realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych,
2. w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo energetyczne,
3. terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy,
4. pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowe ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
  - a. dotacji unijnych,
  - b. dotacji z funduszy krajowych,
  - c. z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - d. innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*mgr Danuta Wilanowicz*

