

Uchwała Nr XIV/192/99

Rady Miejskiej w Mogielnicy

z dnia 01 grudnia 1999 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze zespołu zabudowy „Belweder 1” w Mogielnicy.

Na podstawie art. 26 w związku z art. 67, ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18, ust. 2 pkt 5 i art. 40, ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) uchwala się zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica, uchwalonego uchwałą Nr IV/17/78 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Mogielnicy z dnia 29 sierpnia 1978 r. (Dz. U. WRN w Radomiu z 1981 r. Nr 2, poz. 6) na obszarze zespołu zabudowy „Belweder 1” w Mogielnicy.

Rozdział 1.

§ 1.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest fragment obszaru miasta Mogielnicy w rejonie ulicy Kasztanowej o powierzchni ok. 3,37 ha o funkcji mieszkalno-usługowej.
2. W obecnie obowiązującym miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnica, cytowanym na wstępie, przedmiotowy obszar o symbolu 69 UO przeznaczony jest pod dom dziecka „Belweder”.
3. Podstawą sporządzenia zmiany określonej w pkt 1 są założenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnicy, uchwalone uchwałą Nr LI/227/94 Rady Gminy i Miasta w Mogielnicy z dnia 20 kwietnia 1994 r.

§ 2.

1. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomość nr geod. 568/5 i stanowi własność komunalną.
2. Obszar objęty planem został określony graficznie na rysunku planu (Rys. 1) literami a b c d.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) określenie zasad porządkowania, wymiany i uzupełniania zabudowy;

- 2) określenie zasad obsługi zespołów zabudowy infrastrukturą techniczną oraz wymagań w zakresie ochrony środowiska;
- 3) umożliwienie działań różnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów na obszarze o mieszanych funkcjach i określonych wymaganiach przestrzennych;
- 4) ochrona interesów publicznych w zakresie kształtowania i porządkowania układu komunikacji, terenów zieleni publicznie dostępnej oraz usług użyteczności publicznej.

§ 4.

1. W obrębie obszaru objętego planem wyodrębniono obszary do zabudowania o funkcjach:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z dopuszczeniem nieuciążliwych usług wbudowanych, oznaczone symbolem 1 MNu;
 - 2) zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 4 U;
 - 3) zabudowy garażami, oznaczony symbolem 3 Kp.
2. W obrębie obszaru objętego planem wyodrębniono tereny nie do zabudowania o funkcjach:
 - 1) komunikacyjnej
 - a) ulice lokalne o symbolu L,
 - ulice dojazdowe o symbolu D,
 - b) ciągi piesze;
 - 2) tereny zieleni publicznej o symbolu ZP.
2. Liniowe elementy infrastruktury technicznej oznaczono na rysunku planu:
 - 1) w – wodociąg – projektowany
 - 2) s – kanalizacja sanitarna – projektowana
 - 3) k – kanalizacja sanitarna – istniejąca
 - 4) w – wodociąg – istniejący
 - 5) t – telefon – istniejący
 - 6) <0> - elektroenergetyczna linia napowietrzna – istniejąca.

§ 5.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu – układ przestrzenny wraz z uzbrojeniem w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenie graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) bądź o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) oznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) oznaczenia rzędnych ulic (z tolerancją).

§ 6.

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 i 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mogielnicy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym (dominującej lub preferowanej funkcji) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym ciągłymi liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcjach dopuszczalnych) – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, składającego się z terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem.

§ 7.

Celem planu jest stworzenie podstawy prawnej, umożliwiającej realizację zadań, określonych w § 3 uchwały oraz podjęcie porządkujących działań inwestycyjnych na obszarze objętym planem.

§ 8.

Celem działań, określonych w planie jest racjonalizacja (intensyfikacja) zagospodarowania poprzez określenie granic działek wokół istniejącej zabudowy i zwiększenie puli nowych działek budowlanych, uzyskanie współczesnych standardów cywilizacyjnych w obrębie obszaru objętego planem, umożliwiających zbycie w/w nieruchomości i zasilenie budżetu miasta.

§ 9.

1. Plan określa działania prowadzące do celu określonego w § 8.
2. Jako podstawowe działania, spełniające cel ustala się:
 - 1) dokonanie parcelacji obszaru wg ustaleń planu;
 - 2) realizację i uporządkowanie infrastruktury komunikacyjnej i podstawowego uzbrojenia;
 - 3) uzupełnienie zabudowy;
 - 4) uzupełnienie programu usług użyteczności publicznej i uporządkowanie terenu zieleni ogólnodostępnej;

5) wymianę zdekapitalizowanej zabudowy.

§ 10.

1. Plan określa przeznaczenie (funkcje) terenów. Przeznaczenie (funkcje) terenów objętych planem określone zostały w symbolach jednostkowych na rysunku planu.
2. Dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów, oznaczonych jednostkowym symbolem ustala się odpowiednio:
 - 1) przeznaczenie podstawowe (preferowane),
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne,
 - 3) warunki i zasady zagospodarowania.
3. Na terenach tworzących układ komunikacyjny ustala się klasy ulic i postuluje parametry techniczne.
4. Na terenach, wymienionych w ust. 2 i 3 ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej.
5. Funkcje terenów oraz zasady i warunki ich zagospodarowania określają ustalenia rozdziału 3 niniejszego planu.

§ 11.

O wszelkich znaleziskach archeologicznych, dokonywanych w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych na obszarze objętym planem należy zgłaszać do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, niezwłocznie przerywając te prace.

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki ochrony środowiska:
 - 1) Starodrzewy podlegają ochronie, a ich ewentualne wycięcie wymaga uzyskania zgody odpowiedniego organu administracji. Uzasadnieniem wydania zgody może być stan sanitarno-zdrowotny drzewa lub względy bezpieczeństwa publicznego.
 - 2) Na obszarze objętym planem zabrania się:
 - a) wprowadzania ścieków do ziemi,
 - b) lokalizowania wysypisk odpadów.
 - 3) Warunki realizacji lub adaptacji obiektów o funkcjach usługowych, usługowo-produkcyjnych, składowych, obsługi komunikacji i innych, mogących pogorszyć stan środowiska, określa każdorazowo odpowiedni Państwowy Inspektor Sanitarny i odpowiednie służby ochrony środowiska.

§ 13.

Budynki i lokale użyteczności publicznej oraz przestrzenie publiczne (ulice, place, chodniki, przejścia piesze i tp.) winny być projektowane i realizowane w sposób umożliwiający korzystanie z nich niepełnosprawnym, a istniejące – modernizowane pod tym kątem.

Rozdział 3.

Ustalenia dla poszczególnych terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych jednostkowymi symbolami.

§ 14.

1 MNu – ok. 1,8 ha

Częściowo zabudowany teren, przewidziany do porządkowania i parcelacji. Znajduje się na nim 6 budynków mieszkalnych i zróżnicowanym stanie technicznym.

1) Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące funkcje:

- a) dominującą funkcją terenu jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- b) dopuszczalnymi funkcjami są nieuciążliwe usługi komercyjne wbudowane (w kubaturze budynków mieszkalnych).

2) Rodzaj działań:

Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące działania:

- a) wydzielenie działek dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- b) dokonanie parcelacji pozostałego terenu – wydzielenie działek pod zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą,
- c) uporządkowanie innych istniejących elementów zagospodarowania (np. ogrodzeń) i zieleni.

3) Warunki i zasady zagospodarowania:

Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się warunki i zasady zagospodarowania zabudową wolnostojącą i bliźniaczą, określone na rysunku planu oraz zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej o współczesnych formach – budynki dwukondygnacyjne z podpiwniczeniem, z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym, z dachem dwuspadowym równoramiennym o nachyleniu od 30 do 45 ° z nadwieszeniem dookoła ścian budynku, bez uskoku w linii kalenicy, kierunek kalenicy wg oznaczenia graficznego na rysunku planu. Linie zabudowy ustala się w odległości 5 m od linii rozgraniczenia ulic lub według oznaczenia graficznego na rysunku planu. Obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych, garaży, usług i tp. w odrębnych kubaturach. Zakłada się, iż wydzielone w wyniku realizacji planu działki przy budynkach kilkunastu stanowiąc będą współwłasności.

2 ZP ok. 0,20 ha

Teren zieleni z istniejącym starodrzewem, na którym w części południowo-zachodniej usytuowana jest studnia głębinowa (obecnie nieczynna) do utrzymania jako awaryjne źródło zaopatrzenia w wodę.

1) Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie, o którym mowa w ust. 2 ustala się:

- a) dominującą funkcję zieleni ogólnodostępnej o charakterze wypoczynkowym z elementami urządzonymi w formie umocnienia skarp, realizacji siedzisk i tp.
- b) dopuszcza się realizację placu zabaw dla dzieci z boiskiem i formami małej architektury.

2) Rodzaj działań:

Na terenie, o którym mowa w ust. 2 ustala się działania, polegające na:

- a) utrzymaniu istniejącego starodrzewu i wartościowych krzewów oraz zabezpieczeniu i adaptacji istniejącej studni głębinowej jako awaryjnego źródła zaopatrzenia w wodę,
- b) wzbogaceniu zagospodarowania o nowe elementy, spełniające projektowaną funkcję terenu.

3) Warunki i zasady zagospodarowania:

Na terenie, o którym mowa w ust. 2 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
- b) zakaz realizacji szczelnych nawierzchni, urządzeń parkingów, składowisk i tp.
- c) dopuszcza się wprowadzanie elementów zieleni urządzonej ozdobnej.

3 Kp ok. 0,06 ha

Teren zabudowy garażowej do adaptacji.

1) Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie, o którym mowa w ust. 3 ustala się utrzymanie istniejącego zespołu garaży.

2) Rodzaj działań:

Na terenie, o którym mowa w ust. 3 ustala się adaptację istniejących garaży w dobrym stanie technicznym, możliwość modernizacji obiektów zdekapitalizowanych i realizacji nowych obiektów.

4 U ok. 0,18 ha

Teren zabudowany – istniejąca harcówka i lokalna kotłownia.

1) Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie, o którym mowa w ust. 4 ustala się jako preferowaną funkcję usług lub administracji publicznej, dopuszcza się nieuciążliwą funkcję usługową komercyjną lub urządzeń obsługi infrastruktury technicznej.

2) Rodzaj działań:

Na terenie, o którym mowa w ust. 4 ustala się działania, polegające na utrzymaniu istniejących obiektów ze zmianą ich funkcji użytkowych wg ustaleń określonych w pkt 1). Zaleca się zwłaszcza zmianę funkcji kotłowni – w związku z projektowaną gazyfikacją obszaru objętego planem i zmianą centralnego systemu ogrzewania opartego o nośnik węglowy - na indywidualne ogrzewanie gazem.

2) Warunki i zasady zagospodarowania:

Na terenie, o którym mowa w ust. 4 ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- a) istniejące obiekty po modernizacji i ewentualnej rozbudowie nie mogą być użytkowane jako uciążliwe dla otoczenia;
- b) dopuszcza się wydzielenie jako odrębnej działki kotłowni, która może stanowić oddzielny obiekt adaptacji na cel usługowy na zasadach określonych pod lit. a).

§ 15

L – D łączna powierzchnia ok. 1,13 ha

Ciągi komunikacyjne projektowane w granicach opracowania planu, zaliczone do układu obsługującego jako ulice lokalne – L i dojazdowe – D.

Parametry techniczne projektowanych ulic są zgodne z aktualnymi przepisami projektowania.

1 L ok. 120 mb

Ulica lokalna przedłużenia ul. Kasztanowej.

1) Rodzaj działań:

- a) wykonanie dokumentacji technicznej ulicy,
- b) budowa ulicy.

2) Postulowane parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,00 m
- szerokość jezdni – 6,00 m
- szerokość chodnika – 2,00 m
- linie zabudowy – 5,00 m od linii rozgraniczenia ulicy

2 L ok. 120 mb

Ulica lokalna – śladem istniejącej drogi.

1) Rodzaj działań:

- a) wykonanie dokumentacji modernizacji istniejącej drogi,
- b) realizacja modernizacji.

2) Postulowane parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,00 m
- szerokość jezdni – 6,00 m
- szerokość chodnika – 2,00 m
- linia zabudowy – istniejąca

3 L ok. 79 mb

Ulica lokalna – przedłużenie ulicy Modrzewiowej.

1) Rodzaj działań:

- a) wykonanie dokumentacji ulicy
- b) budowa ulicy

2) Postulowane parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,00 m
- szerokość jezdni – 6,00 m
- szerokość chodnika – 2,00 m
- linia zabudowy – 5 m od linii rozgraniczenia ulicy.

4 L ok. 120 mb

Ulica lokalna – przedłużenie ulicy Brzozowej.

1) Rodzaj działań:

- a) wykonanie dokumentacji ulicy
- b) budowa ulicy

2) Postulowane parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczenia: odcinek od ul. Brzozowej do 1 L – 12,00 m
odcinek od 1 L do 8 D – 10,00 m
- szerokość jezdni – 6,00 m
- szerokość chodnika – 2,00 m
- linie zabudowy mieszkaniowej – 5 m od linii rozgraniczenia ulicy.

5 D ok. 80 mb

Projektowana ulica dojazdowa w formie pieszojezdni do obsługi kilku posesji, zakończona placem manewrowym.

1) Rodzaj działań:

- a) wykonanie dokumentacji technicznej
- b) budowa dojazdu

2) Postulowane parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – zmienna od 6,00 do 9,00 m
- jezdnia o charakterze pieszojezdnym
- linia zabudowy wg rysunku planu

6 D ok. 75 mb

Projektowana ulica dojazdowa w formie pieszojezdni.

1) Rodzaj działań:

- a) wykonanie dokumentacji technicznej
- b) budowa dojazdu

2) Postulowane parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 6,00 m

7 D ok. 106 mb

Projektowana ulica dojazdowa.

1) Rodzaj działań:

- a) wykonanie dokumentacji technicznej
- b) budowa dojazdu

2) Postulowane parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 9,00 m
- szerokość jezdni – 5,00 – 6,00 m
- szerokość chodnika – 2,00 m
- linia zabudowy – 5,00 m od linii rozgraniczenia

8 D ok. 26 mb

Projektowana ulica dojazdowa do pojedynczej posesji w formie pieszojezdni.

Postulowane parametry:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 5,00 m

9 D ok. 32 mb

Projektowana ulica dojazdowa do pojedynczej posesji.

Postulowane parametry:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 5,00 m

Rozdział 4

Zasady uzbrojenia terenu.

§ 16

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.

1. Wprowadzane zmiany zagospodarowania terenu nie mogą utrudniać funkcjonowania oraz czynności eksploatacyjnych istniejących urządzeń uzbrojenia podziemnego.
2. Projektowane przewody uzbrojenia podziemnego należy lokalizować na obszarach ogólnodostępnych, głównie w ciągach komunikacyjnych (pomiędzy liniami rozgraniczenia).
3. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z miejskiego systemu wodociągowego po przeprowadzeniu jego rozbudowy z zachowaniem rozbioru wody dotychczasowych odbiorców, wg potrzeb zabudowy projektowanej zgodnie z warunkami szczegółowymi, określonymi przez dystrybutora sieci wodociągowej.
4. Zaopatrzenie w wodę:
 - a) Istniejące budynki mieszkalne zaopatrywane są w wodę pitną i na cele bytowo-gospodarcze z istniejącego przewodu Ø 110 mm, doprowadzającego wodę z komunalnej sieci miejskiej. Przewód ten będzie stanowił nadal główne doprowadzenie wody do projektowanej zabudowy (po jego przedłużeniu).
 - b) Zaopatrzenie w wodę przyległych posesji wymagać będzie budowy przewodów Ø 110 mm w projektowanych ulicach i drogach dojazdowych, o następujących długościach:
 - **2 L** – 45 mb + 80 mb (do wymiany odcinek Ø 40 na Ø 110 mm)
 - **3 L** – 45 mb

- 4 L – 85 mb
- 5 D – 68 mb
- 6 D – 60 mb
- 7 D – 113 mb

c) Istniejącą, nie eksploatowaną obecnie studnię głębinową należy pozostawić dla celów awaryjnych.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) Ścieki z istniejących budynków odprowadzane są do dwóch bezodpływowych zbiorników wybieralnych, które po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji.
- b) Do południowo-zachodnich granic obszaru objętego planem doprowadzony jest ciąg kanalizacyjny $\varnothing$ 0,20 m miejskiego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej. Plan zakłada dalsze rozwinięcie komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej na obszar objęty planem.
- c) Zakłada się budowę przewodów kanalizacyjnych w projektowanych ciągach ulicznych, z wykorzystaniem czasowym funkcjonujących przykanalików.
- d) Odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy wymagać będzie budowy sieci w ulicach, o następujących długościach:

- 1 L – 112 mb
- 2 L – 115 mb
- 3 L – 40 mb
- 4 L – 84 mb
- 5 D – 68 mb
- 6 D – 58 mb
- 7 D – 108 mb

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- a) Istniejąca zabudowa na obszarze objętym planem zaopatrywana jest w ciepło w systemie zbiorowym z istniejącej kotłowni, opartej na nośnikach węglowych.
- b) W związku z planowaną w najbliższym czasie gazyfikacją obszaru objętego planem, zakłada się, że istniejące i projektowane budynki będą ogrzewane gazem w systemie indywidualnym. W związku z powyższym zakłada się likwidację istniejącej kotłowni.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe.

§ 17.

Zgodnie z art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości ...Q....%.

§ 18.

Na obszarze objętym planem traci moc uchwała nr IV/17/78 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Mogielnicy z dnia 29 sierpnia 1978 r. (Dz. U WRN w Radomiu z 1981 r. Nr 2, poz. 6).

§ 19.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta w Mogielnicy.

§ 20.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Mogielnicy
Ireneusz Stępień

Elaborat
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy „Belweder 1”

wykonał w okresie od kwietnia do lipca 1999 r.
zespół autorski w składzie:

- zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne:

mgr inż. arch. Zdzisław Maj

(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 21/88)

Wojciech Maj

współpraca:

- komunikacja:

mgr inż. Alicja Szeliga

- zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków:

mgr inż. Jerzy Ninard