

UCHWAŁA Nr ..134/XIX/96

Rady Gminy i Miasta w Żychlinie
z dnia ..26..września..1996 r.

*Wv dzienniku
urzędowego
gdzie jest ogłoszone*

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żychlina, polegającej na uszczegółowieniu jego fragmentu pomiędzy ulicami: Sannicką, Łukasińskiego i projektowaną drogą będącą przedłużeniem ulicy Traugutta w Żychlinie - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowo-usługowego m. Żychlin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr13 z 1996 r., poz.74, zm. Dz.U.Nr58, poz.261, zm. Dz.U.Nr89, poz.401) oraz art. 26, art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr89, poz.415) i Uchwały Nr 96/XIX/95 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 19 grudnia 1995 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żychlina, polegającej na uszczegółowieniu jego fragmentu pomiędzy ulicami : Sannicką, Łukasińskiego i projektowaną drogą będącą przedłużeniem ulicy Traugutta w Żychlinie, Rada Gminy i Miasta w Żychlinie postanawia :

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żychlina, polegającą na uszczegółowieniu jego fragmentu pomiędzy ulicami: Sannicką, Łukasińskiego i projektowaną drogą będącą przedłużeniem ulicy Traugutta w Żychlinie - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowo-usługowego m. Żychlin.

§ 2

Miejscowy plan stanowią ustalenia zawarte w załącznikach:

- 1."Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Żychlinie" - tekst planu - Załącznik Nr 1.
- 2.Prognoza skutków wpływu ustaleń "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowo-usługowego w m. Żychlinie" na środowisko przyrodnicze - Załącznik Nr 2.
- 3."Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowo-usługowego m. Żychlin" - rysunek planu w skali 1:500 - Załącznik Nr 3.

§ 3

Określa się stawkę naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 4

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta w Żychlinie.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Płockiego.

*Wyciąg z... w. 01.10.96
Zdjęcie an. 07.11.96
Białki Pł. 10-11/96*

[Signature]

**Plan miejscowy
Zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej
w Żychlinie**

Część opisowa

Opracował Zespół w składzie:

urbanistyka - arch. Teresa Marciniak
nr upr. urb.1437/94
architektura - arch. E. Wraga-Szymańczyk
nr upr.arch.74/89kons. 10/95
infrastruktura- tech. Wiesław Barański
ochr.środow. - mgr Alicja Pejta

Spis treści opracowania

- **Część formalno- prawna.**
- **Część opisowa.**
- I. Rozdział I - Przepisy ogólne.**
- II. Rozdział II - Przepisy szczegółowe.**
- III. Rozdział III - Infrastruktura techniczna.**
- IV. Rozdział IV - Przepisy końcowe.**

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§1

Plan obejmuje obszar północno-wschodni miasta przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej intensywności z dopuszczeniem zabudowy usługowej, którego granice określają : od południa ulica Łukasińskiego, od zachodu ulica Sannicka, od, północy ulica nowoprojektowana- przedłużenie ulicy Traugutta , od wschodu tereny użytkowane rolniczo.

§2

Podstawą opracowania są następujące materiały i dokumenty :

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Żychlina zatwierdzony Uchwałą RMiG w Żychlinie Nr 22/V/94 z dnia 22 września 1994 r.
- miejscowy plan szczegółowy śródmieścia Żychlina zatwierdzony Uchwałą RMiG Żychlinie Nr 95/XVIII/92 z dnia 2 marca 1992 r.
- projekt techniczny przedłużenia ulicy Traugutta
- podkład geodezyjny w skali 1 : 500
- wypisy z rejestru gruntów działek podlegających zagospodarowaniu
- umowa z Urzędem MiG w Żychlinie z dnia 20 grudnia 1995 r.

§ 3

Celem niniejszego opracowania jest:

1. - uszczegółowienie zasad prowadzenia polityki przestrzennej na określonym terenie
2. - określenie sposobu podziału terenu na działki oraz warunków ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. - ochrona interesów publicznych w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz rozwoju infrastruktury technicznej
4. - umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym, a co za tym aktywizacja społeczności.

§4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny zabudowy usługowej położone w strefie urbanizacji i rozwoju - w których dopuszcza się obok dominującej funkcji usługowej lokalizację funkcji mieszkaniowej, funkcje te powinny być ze sobą powiązane funkcjonalnie i przestrzennie; możliwe jest lokalizowanie usług w parterach budynków.

Uciążliwość usług nie może przekraczać granic lokalizacji.

- tereny zabudowy mieszkaniowej o różnej intensywności na których dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych powiązanych z funkcją dominującą.
- tereny konserwatorskiej strefy ekspozycji miasta w której należy zachować dystans do zespołu staromiejskiego wprowadzając pas niezabudowany - np. pas parkingów.
- tereny urządzeń i tras komunikacyjnych
- zasady obsługi i tereny urządzeń infrastruktury technicznej : wodociągów, kanalizacji sanitarnej, deszczowej ,sieci c.o.,gazowej,telekomunikacji oraz zasilania w energię elektryczną.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się funkcję podstawową, a w uzasadnionych przypadkach określa się funkcję dopuszczalną oraz warunki jej dopuszczenia.

3. W pasie nowej drogi przebiega granica pomiędzy planem szczegółowym śródmieścia z 1992 roku a nowoprojektowanym obszarem.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 2 niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub użytkowaniu
 - oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy
 - oznaczenie strefy ekspozycji miasta
 - oznaczenia liniowe ciągów pieszych, granic podziałów, ogrodzeń itp.
 - oznaczenia elementów zagospodarowania terenu działek.

§ 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla terenów o których mowa w § 4 ust. 1, z uwzględnieniem elementów infrastruktury o których mowa w

§ 9

2. Wprowadza się obowiązujące nakazy i zakazy :
 - nakaz przestrzegania ustalonych planem linii obligatoryjnych
 - nakaz przestrzegania szczegółowych przepisów zasad zagospodarowania terenu podanych w Rozdziale II
 - zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez możliwości rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej
 - zakaz wprowadzania wtórnych podziałów działek i zmian w sposobie podziału

§7

Słowniczek używanych pojęć :

- plan - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego opracowania zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego
- uchwała - należy rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta i Gminy w Żychlinie
- funkcja podstawowa - należy przez to rozumieć , że ta forma użytkowania, przeznaczenia , dominuje na danym obszarze
- funkcja dopuszczalna - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które wzbogaca, uzupełnia i nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym
- zagospodarowanie terenu działki - należy przez to rozumieć podanie sposobu urządzenia terenu działki z uwzględnieniem elementów komunikacji, zieleni oraz infrastruktury technicznej
- przepisy szczególne - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- obszar - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi
- linie regulacyjne - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji lub sposobie użytkowania.

R o z d z i a ł I I

Przepisy szczególne

§8

1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu ustala się zabudowę mieszkaniową o różnym stopniu intensywności.
Jako funkcję dopuszczalną, towarzyszącą przewiduje się funkcję usługowo-mieszkaniową na wydzielonych działkach.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

2.1 Należy przyjąć jako założenia że :

- teren szkoły, jako uciążliwy nie powinien graniczyć bezpośrednio z terenami działek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- od strony ulicy zbiorczej wskazane jest pozostawienie pasa zieleni w formie trawników, miejsc postojowych .
- układ dróg wewnętrznych oraz ich parametry powinny stworzyć optymalne warunki dla realizacji infrastruktury na terenie osiedla
- należy wprowadzić zasadę gradacji wielkości i funkcji działek

2.2 Wielkość działek przewidziano ca od 700 nr- do 900 m²

2.3 Dla działek mieszkaniowo-usługowych wskazany procent zabudowy winien mieścić się w granicach 25-30 % ,natomiast dla działek o wyłącznej funkcji mieszkaniowej nie powinien przekroczyć 20 %. Wprowadza się zakaz nadmiernego zabudowywania i zagęszczania zabudowy.

2.4 Działki o funkcji usługowo-mieszkaniowej, z usługami wyłącznie od strony ulicy przewidziano wzdłuż nowoprojektowanej ulicy zbiorczej (Traugutta) Przewidziano 10 działek usługowo-mieszkaniowych o powierzchniach od ca 700 do ca 1000 nr o łącznej pow- ca 9135 m²

2.5 W części środkowej osiedla przewidziano realizację zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych działkach, z dopuszczeniem realizacji zabudowy o charakterze gospodarczym (garaże), przyporządkowanej funkcji dominującej. Obiekty gospodarczo- garażowe powinny być grupowane, parterowe. Przewidziano 26 działek mieszkaniowych o pow. od ca 670 do ca 900 m² łącznej powierzchni ca

2.6 W miarę oddalania się od ulicy zbiorczej osiedle ma przyjmować charakter wyłącznie mieszkaniowy i wypoczynkowy. W głębi osiedla wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych , rzemiosła oraz handlu.

2.7 W strefie ekspozycji miasta należy zachować maksymalną wys. Budynków do 2 i 1/2 kondygnacji, o poziomie posadowienia parteru ca 0.45 m nad terenem. Wysokość budynków poza strefą ekspozycji można przyjąć do 3 kondygnacji. Obowiązuje nakaz przestrzegania wysokości obiektów w konserwatorskiej strefie ekspozycji miasta.

2.8 Bryły i elewacje obiektów winny posiadać duże walory estetyczne i widokowe Szczególnie należy zwrócić uwagę na materiały wykończeniowe : pokrycie dachów, tynki, wykończenie ogrodzeń, bram, podjazdów, dojeżdż oraz umieszczenie rodzaj reklam, szyldów i napisów, a także elementów oświetlenia

Zalecane jest stosowanie dachów spadzistych. Dopuszcza się stosowanie projektów typowych oraz indywidualnych.

2.9 Należy utrzymać pas zieleni przed budynkami oraz zapewnić maksymalne nasycenie zielenią : dla działek usługowo-mieszkalnych min 30 % , dla działek mieszkaniowych min. 50 % powierzchni działki.

2.10 Wjazdy na posesje, lokalizacje krytych pojemników na odpadki oraz elementy infrastruktury i obiekty garażowe należy w miarę możliwości grupować.

2.11 Parkingi i garaże na wszystkich działkach powinny być zlokalizowane na terenie własnej posesji. Dopuszcza się zlokalizowanie ogólnodostępnych parkingów dla klientów na terenie działek usługowo-mieszkalnych wzdłuż nowoprojektowanej ulicy zbiorczej (Traugutta).

Rozdział III

Infrastruktura techniczna

§ 9

1. Podstawowym elementem układu komunikacyjnego jest nowoprojektowane przedłużenie ulicy Traugutta o randze zbiorczej obszarowej do którego nawiązano układ ulic wewnętrznych .

Układ ulic zapewnia prawidłową realizację pełnej infrastruktury sieciowej: dzięki odpowiedniej szerokości ulic oraz układowi zamkniętych pętli.

1.1 Parametry ulicy zbiorczej : 25.0 m szerokości w liniach regulacyjnych, 15.0 m od krawędzi jezdni linia zabudowy.

1.2 Parametry ulicy lokalnej : 12.0 m szerokości w liniach regulacyjnych, 5.0 m od linii stałego ogrodzenia linia zabudowy .

2. Przewiduje się zaopatrzenie osiedla w wodę z projektowanego wodociągu Dn 150 mm zlokalizowanego w projektowanym przedłużeniu ulicy Traugutta, połączonego z siecią miejską w ulicy Łukasińskiego (Dn 300mm) i Sannickiej (Dn 150 mm). Na terenie osiedla sieć będzie rozprowadzona pierścieniowo, rurami polietylenowymi (PE) o średnicy 90 mm

2.1 Sieć osiedlowa uzbrojona będzie w armaturę odcinającą oraz w hydranty przeciwpożarowe umieszczone w pasie ulicznym. Przewiduje się budowę hydrantów podziemnych, rozmieszczonych co 100-120 m

3. Ścieki sanitarne odprowadzone będą do miejskiej oczyszczalni ścieków za pomocą kanału Dn 200 mm włączonym do istniejącej kanalizacji sanitarnej Dn 250 mm w ulicy Traugutta. Rozprowadzenie kanalizacji sanitarnej po terenie osiedla kanałami o średnicy Dn 200 mm, przykanaliki Dn 150 mm

4. Wody opadowe odprowadzone za pośrednictwem kolektora Dn 400 w nowoprojektowanej ulicy włączonego do istniejącego kolektora w ulicy Traugutta. Na terenie osiedla przewiduje się kanały Dn 300 mm oraz przykanaliki 150mm.

5. Przewiduje się wprowadzenie wysokoparametrowej sieci cieplnej zdala czynnej z rur preizolowanych z istniejącej komory ciepłowniczej w ulicy Traugutta.

6. Docelowo przewiduje się budowę sieci gazowej GZ-50. Zasilenie miasta gazem przewodowym przewidziana jest w latach 1999-2000.

7. Zasilanie w energię elektryczną zgodnie z warunkami wydanymi przez Zakład Energetyczny w Kutnie ze 2 stacji trafo 15 kV/380 V. Sieć średniego napięcia projektowana w nowoprojektowanej ulicy. Plan przewiduje lokalizację dwóch trafostacji.

8. Przewiduje się wykonanie sieci kanalizacji telefonicznej włączonej do istniejącej centrali miejskiej . Lokalizację kanalizacji telefonicznej przewiduje się w chodnikach ulic osiedlowych.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 10

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

§ 11

Zobowiązuje się Zarząd Miasta i Gminy w Żychlinie do wykupu a następnie scalenia powierzchni działek podlegających podziałowi.

§ 12

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 30%.

§ 13

Zgodnie z wnioskiem rolnym wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele budownictwa mieszkaniowego gruntów rolnych o pow ha.

§ 14

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru budownictwa mieszkaniowo-usługowego w mieście Żychlin wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Płockiego.