

WÓJT GMINY JAKTORÓW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY JAKTORÓW**

dotyczy fragmentu wsi Sade Budy dz. nr ewid. 360
(po podziale 360/1, 360/2, 360/3, 360/4)

ZA ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN


Maciej Słuperski

WRZESIEŃ 2006

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE
96-300 Żyrardów
ul. 1 Maja 54

TEL: 046-855-24-71
046-855-21-39(fax)

Zespół autorski:

Kierownik Zespołu:

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
upr. urbanistyczne nr 1479/96

Projektant:

mgr inż. arch. Alina Karlińska

Gł. Specjalista ds. infrastruktury techn.

mgr inż. Hanna Stasińska

**UCHWAŁA NR LI/374/2006
RADY GMINY JAKTORÓW
z dnia 25 września 2006r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sade Budy gmina Jaktorów .

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr XXII/141/2004 Rady Gminy Jaktorów z dnia 1 marca 2004r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jaktorów” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r, (Uchwała Nr LI/372/2006 Rady Gminy Jaktorów z dnia 25 września 2006r w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów), Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, zwany dalej planem, dla fragmentu wsi Sade Budy, dz. nr ewid. 360 (po podziale działki: 360/1, 360/2, 360/3, 360/4).

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem w obrębie, dla którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie obszarów – określone symbolem;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane na rysunku (w metrach).

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej obszary o odrębnym przeznaczeniu - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji;

2) przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu zagospodarowanie oraz funkcje obiektów oznaczonych symbolami o poniższej interpretacji:

a) symbol **MN_L** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem doleśń w obrębie działki - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi,

dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną) oraz dopuszczeniem w budynkach mieszkalnych usług zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także dopuszczeniem dolesień w obrębie działek, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

b) symbol **KDW** - droga wewnętrzna służąca obsłudze terenu objętego planem z niezbędnymi do jego funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią,

c) **KD_D** – tereny komunikacji – teren pod poszerzenie,

4) linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania;

5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) adaptacji budynku - rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu przeznaczenia określonego planem;

7) zasięgu oddziaływania - należy przez to rozumieć korytarz przebiegu linii infrastruktury technicznej w którym wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym zarządzającym siecią;

8) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;

9) dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu;

10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzenia i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji;

11) dolesieniu w obrębie działki – należy rozumieć przez to wprowadzenie w obrębie działki zieleni o charakterze leśnym.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, dla fragmentu wsi Sade Budy dz. nr ewid. 360(po podziale działki: 360/1, 360/2, 360/3, 360/4), określonym w §1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- a) tereny o symbolu **MN_L** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem dolesień w obrębie działki,
- b) tereny o symbolu **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
- c) tereny o symbolu **KD_D** – tereny komunikacji, teren pod poszerzenie.

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustala się, iż: projektowane inwestycje należy tak kształtować, aby tworzyły harmonijną całość oraz uwzględniały

wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do całkowitej powierzchni obszaru urbanistycznego jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości;
- 2) na terenach objętych planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu;
- 3) opracowywany teren znajduje się w Bolimowsko – Radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu dla, którego obowiązują stosowne przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące utworzenia Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie pyłów do powietrza, nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na opracowywanym terenie nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, zabytki wpisane do rejestru zabytków, będące pod ochroną konserwatorską ani dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w obszarze objętym granicami planu miejscowego nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustalenia ogólne:

- 1) lokalizacja nowo projektowanych obiektów, wyznaczonych planem obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu i wynosi: 6m od linii rozgraniczającej z terenem o symbolu 1KD_D, od 11 – 17m od linii rozgraniczających z terenem o symbolu 2KD_D pod poszerzenie drogi, od 10-16m od linii rozgraniczającej z terenem o symbolu 3KD_D, pod poszerzenie drogi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki,
- 3) plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) tereny o symbolach 1MN_L, 2MN_L :

- a) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem dolesień w obrębie działki,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej jako

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na 12m n.p.t. w kalenicy dachu -maksymalnie 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie) lub maksymalnie 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°, wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych , w przypadku podpiwniczenia wynosi maksymalnie 1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku maksymalnie 0.8 m. n.p.t.
- wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, określa się na jednokondygnacyjne; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 5.0m n.p.t, dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°,
- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, wynosi 80 m²,
plan dopuszcza realizację zabudowy na działkach o powierzchni minimum 1500m² powstałych w wyniku wtórnego podziału działek nr ewid. 360/2 i 360/4 – lokalizację jednego budynku na 20% powierzchni działki, ale nie więcej niż 400m²,
plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, w tym dolesienia, na poziomie 80% powierzchni działki,
plan dopuszcza zabudowę z zachowaniem charakteru leśnego działki,
posadowienie budynku może nastąpić z uwzględnieniem zachowania cennego drzewostanu,
dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w miejscach nie wyznaczonych planem, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,
przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przebiegają linie energetyczne 15 KV, w korytarzu oddziaływania obowiązują ustalenia §14 pkt 8 pdkł b,
tereny znajdują się w obrębie Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują stosowne przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące utworzenia Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

- a) przeznaczenie terenu – tereny drogi wewnętrznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami wg rysunku planu, 6m,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,
- c) dopuszcza się:
 - realizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach i uzyskania zgody zarządzającego drogą.

- a) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji, tereny pod poszerzenie,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - poszerzenie istniejącej gminnej drogi dojazdowej,
 - szerokość terenu w liniach rozgraniczających 4m zgodnie z wymiarowaniem wg rysunku planu,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,

c) dopuszcza się:

- realizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach i uzyskania zgody zarządzającego drogą.

4) tereny o symbolach 2KD_D, 3KD_D:

a) przeznaczenie terenu – tereny komunikacji, teren pod poszerzenie,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej,
- szerokość terenu w liniach rozgraniczających 1m zgodnie z wymiarowaniem wg rysunku planu,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym niniejszym planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości;
- 2) plan ustala:
 - a) zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów gruntu powstałych w wyniku podziału i scalenia,
 - b) wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem działki,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem dolesień i w obrębie działki MN_L - 1500 m² (dopuszcza się tolerancję 10%).

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi publiczne określone niniejszym planem,
 - b) drogę wewnętrzną wyznaczoną niniejszym planem,
- 2) linie rozgraniczające dróg winny spełniać warunki określone w niniejszej Uchwale lub zwymiarowania określone na rysunku;
- 3) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem

zewnętrznym odbywają się poprzez drogę gminną (znajdującą się poza opracowaniem), której poszerzenie o symbolu 1KD_D znajduje się na terenie objętym planem i wynosi 4m oraz drogę wewnętrzną o symbolu 1KDW wraz z poszerzeniami 2KD_D, 3KD_D;

5) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- a) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji, plan dopuszcza możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy, istniejącej infrastruktury technicznej, podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem na warunkach zarządzających mediami i przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji,
- d) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci Infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,

6) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych dopuszcza się ujęcia lokalne;

7) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:

- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
- b) ustala się, że ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacyjnego miasta Żyrardowa, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków,
- c) wody deszczowe z utwardzonych terenów komunikacji publicznej przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia,
- d) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich,
- e) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych,
- f) odprowadzenie oczyszczonych ścieków wymaga uwzględnienia warunków gruntowo – wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika,

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z zapotrzebowaniem na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o założenia do planu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych wymaga dostępności kołowej do drogi publicznej lub wewnętrznej oraz w przypadku budowy stacji transformatorowej kubaturowej wydzielenia działki terenu o wymiarach 3x2m,
- b) istniejące linie energetyczne 15 kV wymagają zachowania korytarza, w którym występuje oddziaływanie ww wymienionych linii, w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne na tym terenie należy przeprowadzać na warunkach właściwego

Zakładu Energetycznego,

Linia energetyczna 15 kV wymaga zachowania korytarza 15m (po 7,5 m od osi w obie strony),

c) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem po opracowaniu projektu zasilania w energię elektryczną i przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej Uchwały. W przypadku skablowania ww sieci nie obowiązują ustalenia § 14 pkt 8, pkt b, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii wg przepisów szczególnych, W przypadku przebudowy ww linii – zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia § 14, pkt 8, pkt b dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznych,

9) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią,

10) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią. Dla gazociągów obowiązują stosowne przepisy Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

11) zaopatrzenie w energię ciepłą - ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji, posiada tytuł prawny,

12) usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów, przez wyspecjalizowane firmy,
- b) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 16. Dla opracowywanego terenu traci moc zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów zatwierdzona Uchwałą Nr XLII/236/2002 Rady Gminy w Jaktorowie, z dnia 10 września 2002r (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 25, poz. 688 z dnia 26 stycznia 2003r).

§ 17. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN_L w wysokości 15%, dla terenów o symbolach KD_W; KD_D w wysokości - 0%.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Miroslaw Byczak