


WÓJT GMINY JAKTORÓW

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY JAKTORÓW**

Dotyczy wsi Stare Budy działka nr ewid. 303,304

ZA ORGAN SPORZADZAJĄCY



Wojciech Sliwowski


JAKTORÓW CZERWIEC 2003R

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE
UL. 1 MAJA 54 **TEL. 0 46 855 24 71**

Zespół autorski

Kierownik zespołu

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



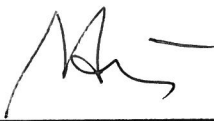
projektant

mgr inż. arch. Alina Karlińska



główny specjalista ds. infrastruktury

mgr inż. Hanna Stasińska



URZĄD GMINY
96-313 Jaktorów, ul. Warszawska 33
tel. (0-46) 856 40-27, 856-40-69
(1) tel./fax (0-46) 855-21-88

**STWIERDZAM ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Jaktorów, dn. 1.09.03 podpis



**Uchwała nr XII / 80 / 2003
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 30 czerwca 2003 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust.1 pkt 1,2, 5, 6, 7 i 8 oraz art.26 oraz art.36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie Uchwały Nr XXX/154/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, Rada Gminy Jaktorów w Jaktorowie uchwala co następuje:

§ 1.

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów zatwierdzonym Uchwałą Nr II/11/94 Rady Gminy w Jaktorowie z dnia 5 września 1994 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 12 poz. 110 z dnia 1994 roku z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu wsi **Stare Budy** dz. nr ewid. 303, 304 zmiana terenów rolnych R z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne **MN** oraz teren ciągu pieszo-jezdnego **KX**.
2. Zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ustala się w następującym zakresie:
 - przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowania w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych.
 - linii rozgraniczających drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi
 - granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
 - szczególnych warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego
 - warunków zabudowy i standardów ukształtowania zabudowy
 - zasad podziału na działki budowlane
 - zasad w zakresie infrastruktury technicznej

§ 2.

1. Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

- 1). Ustala się zakaz realizacji inwestycji, użytkowania obiektów powodujących pogorszenie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich czynników jak : powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowo – wodne, krajobraz.

2). Plan ustala adaptację istniejących cieków wodnych z zakazem zanieczyszczenia i zasypywania ; nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych wynosi min 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem W, a linia ogrodzenia min.1,5m od górnej skarpy rowu lub cieku wodnego .

Istniejące rowy należy zachować. Przebudowa rowów oraz wszelkie inwestycje w zakresie zakrycia rowu , budowli komunikacyjnych na rowach , odprowadzenia ścieków deszczowych do rowów wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych. Dla działek, na których znajdują się odkryte rowy odwadniające teren, nie uwzględnione w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych, ustala się obowiązek umożliwienia dostępu do tych rowów odpowiednim służbom, w celach konserwacyjnych.

3). Ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla terenów:

- o symbolu MN na min. 60%

Powierzchnia biologicznie czynna, czyli grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

§ 3.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę.

- a) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
- b) Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.

- a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych (z utwardzonych terenów) do gruntu lub do cieków powierzchniowych.
- b) Ustala się odprowadzenie ścieków docelowo do komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wody deszczowe ujęte siecią kanalizacji deszczowej przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.
- c) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy oczyszczalni na podstawie podpisanych umów. Odprowadzenie wód deszczowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.
- d) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień, oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.
- e) Dopuszcza się lokalizację indywidualnych ekologicznych urządzeń do oczyszczania ścieków na działce o min. Wielkości 2200 m².

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN i NN) napowietrznych lub

kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych – zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.

b) Dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

4. Telekomunikacja:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego siecią.

5. Zaopatrzenie w gaz.

Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.

6. Zaopatrzenie w energię ciepłą.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna 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.

7. Usuwanie odpadów.

a). Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów.

b). Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

c). Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg przepisów szczególnych zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

8. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem wzajemnych odległości oraz odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych.

- W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji, w oparciu o przepisy szczególne.

Lokalizacje takie wymagają uzyskania zgody właściciela terenu.

- Wszelkie działania inwestycyjne, których realizacja narusza urządzenia melioracyjne, wymagają przebudowy urządzeń melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym terytorialnie Oddziałem Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

- Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i nadziemnych wynikające z przepisów szczególnych.

§ 4.

1. Zasady podziału na działki budowlane.

1. Plan ustala możliwość podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolem MN.

2. Zasady podziału dotyczą kierunków działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji
3. Zasady podziału określa rysunek planu
4. Podział terenu na działki budowlane jest możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzielaniu terenu pod komunikację
5. Ustala się powierzchnię nowowydzielonej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN na min. 900 m².

2. Zasady i warunki kształtowania zabudowy

1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków mieszkalnych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z zwymiarowaniem podanym na rysunku zmiany planu.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem drogi oraz obiektów usługowych (tymczasowych) w pasie drogi oraz w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy po uzgodnieniu z właścicielem terenu
3. Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, które mogą być usytuowane w granicach działek, lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 5.

Szczegółowe zasady przeznaczenia terenów .

wieś Stare Budy działka nr ewid. 303, 304

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

Plan ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN, dostosowanej kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej.

Plan dopuszcza lokalizację, określonych na podstawie przepisów szczególnych, usług nieuciążliwych podstawowych (np.: sklepów sprzedaży detalicznej, zakładów fryzjerskich itp.) oraz warsztatów pracy właścicieli, których działalność nie powoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3.5 t.

Sytuowanie nowoprojektowanych budynków i ich rozbudów – wg wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i warunkami, które określają przepisy szczególne.

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).

Wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych , w przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,2 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.

Budynki gospodarcze i garaże mogą być tylko jednokondygnacyjne; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 4.0m. Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 15° - 45° .

Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m². Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznie – ekologicznie czynnej na poziomie min. 60 %.

Tereny komunikacji KX - teren ciągu pieszo-jezdnego. Szerokości terenu KX w liniach rozgraniczających wg rysunku zmiany planu.

Plan ustala:

- realizację nowego ciągu pieszo-jezdnego wraz z urządzeniami komunikacyjnymi.
- plac manewrowy wg rysunku zmiany planu.
- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

§ 6.

Ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów - dla terenów MN - 20%, dla terenów KX - 1%.

§ 7.

Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będącego załącznikiem do niniejszej Uchwały w sposób następujący:

Granic opracowania, linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych i projektowanych wewnętrznych linii podziału oraz wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunkach zmiany planu.

§ 8.

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów zatwierdzony Uchwałą Nr II/11/94 Rady Gminy w Jaktorowie z dnia 5 września 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 12 poz. 110) z 1994 r. dla obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

§ 9.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 10.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Miroslaw Byczak