

WÓJT GMINY JAKTORÓW

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY JAKTORÓW**

**Dotyczy wsi CHYLICE
obszar ograniczony ulicami: Cichą, Alpejską,
Ogrodową i Gierymskiego**

ZA ORGAN SPORZADZAJĄCY PLAN

WÓJT

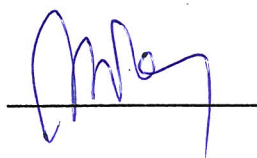
Maciej Sliwerski

Jaktorów czerwiec 2003

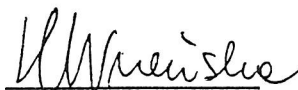
MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE
UL.1 MAJA 54 **TEL. 046 855 24 71**

Zespół autorski

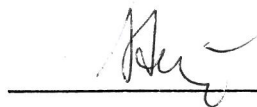
kierownik zespołu
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
uprawnienia urbanistyczne nr 1479/96



główny projektant
mgr inż. arch. Katarzyna Wrońska
uprawnienia urbanistyczne nr 1624



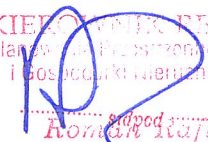
główny specjalista ds. infrastruktury
mgr inż. Hanna Stasińska



asystent
techn. budowlany Urszula Dziedzic



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

KIEROWNIK REFERATU
Planowania Przestrzennego, Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

STWIERDZAM ZŁOŻONOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

**Uchwała nr XII/81/2003
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 30 czerwca 2003 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz.1591 z 2001r z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8, ust. 3 oraz art. 26 oraz art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami / i zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/102/2000 Rady Gminy Jaktorów z dnia 28 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów Rada Gminy Jaktorów uchwala co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów fragmentu wsi Chylce obejmujący obszar ograniczony ulicami Cicha, Alpejską, Ogrodową i Gierymskiego.
2. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na mapie w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do Uchwały.
3. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się :
 - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych.
 - linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
 - granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
 - szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
 - warunki zabudowy i standardy ukształtowania zabudowy
 - zasady podziału na działki budowlane
 - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Przyjmuje się następujące oznaczenia terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

MN	-	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KD	-	tereny dróg dojazdowych
K	-	tereny pod poszerzenie istniejących dróg
Kx	-	tereny ciągów pieszo-jezdnych
EE	-	tereny stacji transformatorowych
W	-	tereny rowów

§ 2.

1. **Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego**

- a). 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.
- b). Na działkach o symbolu MN ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni ogólnej działki. Powierzchnię biologicznie czynną stanowi ta część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim – dotyczy wyłącznie powierzchni rodzimego gruntu, a nie wtórnej powierzchni zabudowy.

§ 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 ogólnodostępnych) do gruntu lub do cieków powierzchniowych.
 - b) Ustala się odprowadzenie ścieków docelowo do komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
 - 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.
 - d) Wody deszczowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach
 - e) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień, oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.
 - f) Ustala się zakaz budowy ekologicznych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych.
 - g) Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do gruntu, wymaga właściwego ukształtowania działki, chroniącego tereny sąsiednie przed podtapianiem i zalewaniem.
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 po opracowaniu projektu zasilania w energię elektryczną
 - c). W zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszelkich mediów oraz przy realizacji inwestycji obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych.
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.

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.

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 Wojewódzkiego 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.

Zasady podziału na działki budowlane.

1. Plan ustala możliwość podziału na działki budowlane tylko 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 wydzieleniu terenów pod komunikację.

5. Ustala się:

a). minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na terenie o symbolu MN na 900 m².

b). w przypadku braku możliwości uzyskania nowo wydzielonej działki o powierzchni minimalnej 900 m² obowiązują proponowane linie podziałów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5.

Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

1). Tereny zabudowy mieszkaniowej MN

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej , budynków gospodarczych i garaży na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Sytuowanie nowoprojektowanych budynków oraz części dobudowywanych lub rozbudowy istniejących budynków – obowiązuje wg wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg KD i ciągów pieszo-jezdných KX wynoszą 8.0m, 10.0m i 6.0m zgodnie z rysunkiem planu.

zgodnie z rysunkiem planu i warunkami, które określają przepisy szczególne.

Maksymalna wysokość projektowanych budynków mieszkalnych - 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).

Wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garaży może wynosić maksymalnie 8m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu; budynki te muszą być jednokondygnacyjne.

Wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży w przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,2 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.80 m. n.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 15° - 45°.

Plan ustala zakaz stawiania od strony ulic i ciągów pieszo-jezdných betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.

2). Tereny komunikacji KD,Kx

Plan ustala adaptację ulic istniejących, realizację nowych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych oraz placów manewrowych wraz z urządzeniami komunikacyjnymi.

Ustala się następujące parametry dróg i ciągów pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających :

- KD - 8,0 m, 10,0m lub wg rysunku planu
- Kx – 5m, 6m

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się 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.

3). Tereny komunikacji K – tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejących ulic - ul. Alpejskiej i ul.Gierymskiego – osiowo. Linie rozgraniczające i szerokość terenu zgodnie z rysunkiem planu.

4). Tereny EE - tereny projektowanych stacji transformatorowych wielkości 2.0x3.0m; zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą stacji.

5). Teren W – tereny wód otwartych - istniejący rów melioracyjny o szerokości 2m biegnący wzdłuż projektowanej drogi KD. Ustala się przekrycie rowu na fragmencie drogi.

§ 6.

Ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego - dla terenów MN - 20%, dla terenów KD, Kx, K, W, EE – 1%.

§ 7.

Ustala się obowiązujący rysunek planu będący załącznikiem niniejszej Uchwały w zakresie: granic opracowania, linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalonych linii wewnętrznych podziałów oraz wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku.

§ 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 niniejszym planem miejscowym.

§ 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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Miroslaw Byczak