

WÓJT GMINY JAKTORÓW

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY JAKTORÓW

Dotyczy wsi: Jaktorów i Budy Grzybek
obszar ograniczony ulicami Chełmońskiego,
Fabryczną, Chmielowskiego i Wyczółkowskiego

ZA ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN



Maciej Sliwarski

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



Ud
Dz. Urz. 15.03.2004
Nr 47 z 15.03.2004

**Uchwała nr XII / 82 / 2003
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 30 czerwca 2003 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Jaktorów i Budy Grzybek.

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 / 101 / 2000 Rady Gminy Jaktorów z dnia 28 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów Rada Gminy Jaktorów uchwala co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Jaktorów i Budy Grzybek obejmujący obszar ograniczony ulicami Chełmońskiego, Fabryczna, Chmielowskiego i Wyczółkowskiego.
2. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedstawione na mapie stanowiący 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
 - MN, U - tereny zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową
 - R - tereny rolne
 - KD - tereny dróg dojazdowych
 - KX - tereny ciągów pieszo-jezdných
 - EE - lokalizacja stacji transformatorowych
 - W - tereny wód otwartych (rowy, rzeka)

§ 2.

1. Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

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 wynosi 5m od korony rowu.

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 znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych ustala się obowiązek umożliwienia dostępu do tych rowów odpowiednim służbom, w celach konserwacyjnych.

3). Na terenie objętym planem obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 92 z dnia 31 marca 1999r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Skierniewickiego Nr 36 z dnia 28 lipca 1997r dotyczącej utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa skierniewickiego /Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 10 poz. 92/.

4). Na terenie nie udokumentowanego stanowiska archeologicznego wszelkie prace inwestycyjne należy przeprowadzać pod nadzorem Konserwatora Zabytków.

5). W obiektach objętych ochroną konserwatorską (przy ul. Szkolnej obecnie ul. Chełmońskiego nr 48, nr38, nr24, nr6) należy wszelkie prace inwestycyjne wymagające uzyskania decyzji pozwolenia na budowę prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6). Ustala się powierzchnię biologicznie czynną dla terenów:

- o symbolu MN na min. 60%
- o symbolu MN,U na min. 50%

Powierzchnie biologicznie czynna w interpretacji wg przepisów szczególnych.

§ 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.
Ewentualne ścieki technologiczne powinny być oczyszczone wstępnie z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających (znajdujących się w granicach działki, do której posiada tytuł prawny) niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.
 - 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) Wprowadza się zakaz budowy ekologicznych oczyszczalni ścieków
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). Istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV wymagają zachowania korytarza o szerokości 15m (po 7,5 m od osi w obie strony)
Wszelkie działania inwestycyjne w tym korytarzu należy przeprowadzać zgodnie z zasadami zagospodarowania wynikającymi z przepisów szczególnych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.
 - c). Dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem po opracowaniu projektu zasilania w energię elektryczną
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 cieplną.
- Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna), 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. Lokalizacje taką wymagają uzyskania zgody właściciela terenu.
 - Wszelkie działania inwestycyjne, których realizacja narusza urządzenia melioracyjne, wymagają przebudowy tych urządzeń w uzgodnieniu z właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń 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 terenów oznaczonych symbolem MN, MNU, zaleca łączenie części i fragmentów działek oraz scalenia działek w celu lepszych warunków zabudowy.
2. Zasady proponowanego 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 po zrealizowaniu odpowiednich ustaleń planu:
 - a) ustala się zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzielenie terenu pod komunikację
 - b) ustala się wydzielenie terenów pod komunikację jako drogi wewnętrzne niepubliczne o szerokości min. 8 m
 - c) Ustala się powierzchnię nowowydzielonej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową MN,U na min. 900 m².
 - d) ustala się min. szerokość nowowydzielonej działki na 18 m
 - e) W przypadku, kiedy szerokość działki nie pozwala na usytuowanie wg przepisów szczególnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego plan dopuszcza sytuowanie budynków mieszkalnych w granicy działki.
 - f) W przypadku braku możliwości uzyskania nowowydzielonej działki o powierzchni minimalnej 900 m² obowiązują proponowane linie podziałowe, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5.

Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

1). Tereny zabudowy mieszkaniowej MN

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .

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.

Maksymalna powierzchnia zabudowy dla nowych budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m².

Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Sytuowanie nowoprojektowanych budynków mieszkalnych oraz części dobudowywanych lub rozbudów istniejących budynków – wg wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i warunkami, które określają przepisy szczególne.

Plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 60 % w obrębie poszczególnych działek.

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.2 kondygnacje (+ 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. 0.8 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 zabudowy mieszkaniowej MN, U

Plan ustala podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z uzupełniającą funkcją usługową, dostosowaną kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej.

Plan wprowadza zakaz :

- Lokalizacji usług podstawowych i warsztatu pracy właścicieli, których działalność powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t.

Sytuowanie nowoprojektowanych budynków mieszkalnych i usługowych wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i warunkami, które określają przepisy szczególne.

Plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50 %.

W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej , usługowej, budynków gospodarczych i garaży na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

Budynki gospodarcze lub garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

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

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max. 2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe).

Wysokość projektowanych wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garaży może wynosić maksymalnie 8m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu; budynki te muszą być jednokondygnacyjne, ewentualnie z poddaszem użytkowym.

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. 0.8 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.

4). Tereny rolne – R

Tereny użytkowane rolniczo; zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.

Zasady zagospodarowania, zabudowania i użytkowania gruntów rolnych określają przepisy szczególne.

Teren R przylegający do rzeki Pisi Tucze - przeznaczony do zachowania naturalnego systemu przyrodniczego w charakterze ciągu ekologicznego rzeki Pisi Tuczej.

Ciąg ekologiczny rzeki Pisi tworzy teren otwarty ekosystemu łąkowego z preferencją do zalesień i zadrzewień tworząc ważną funkcję środowiska przyrodniczego, który ma istotny wpływ na zmianę stosunków powietrzno – wodnych.

Plan ustala zakaz wszelkiej zabudowy i ogrodzeń w odległości 15,0 m od górnej skarpy rzeki dla terenów MN i MN,U z wyjątkiem budowli związanej z gospodarką wodną i utrzymaniem naturalnej retencji rzeki Pisi Tuczej.

5). 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 i 12,0 m
- Kx – 5m, 7m
- Place manewrowe wg rysunku planu

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.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg KD i ciągu pieszo-jezdnego Kx zgodnie z ustaleniem rysunku planu i warunkami określonymi na podstawie przepisów szczególnych.

W przypadku nowo projektowanych dróg, w których przebiegają rowy melioracyjne, ustala się obowiązek przełożenia lub przekrycia istniejących rowów na warunkach i

w uzgodnieniu z właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych

6). Tereny EE - lokalizacja stacji transformatorowych.

7). Tereny W - tereny wód otwartych –istniejące rowy melioracyjne, rzeka.

§ 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, MN, U, UR - 20%, dla terenów KD, Kx, R, EE – 1%.

§ 7.

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

granic opracowania, linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalonych wewnętrznych linii podziału 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.

PRZEDKŁADACZY
M. Misal
Mirosław Dyczek