

WÓJT GMINY JAKTORÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY JAKTORÓW

Dotyczy wsi: CHYLICE
(teren ograniczony ul. Alpejską, Ogrodową i Gierymskiego)

ZA ORGAN SPORZADZAJĄCY


WÓJT

Maciej Śliwerski

JAKTORÓW GRUDZIEŃ 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



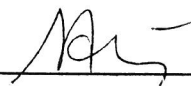
projektant

mgr inż. arch. Alina Karlińska



główny specjalista ds. infrastruktury

mgr inż. Hanna Stasińska



**Uchwała nr XIX/126/2003
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 8 grudnia 2003r**

**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, ust. 2, ust. 3 oraz art.26 i 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), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r) oraz na podstawie Uchwały Nr XL/225/2002 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27 czerwca 2002 r. 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 dla fragmentu wsi **Chylice** dotyczącą obszaru ograniczonego ulicami: Alpejską, Ogrodową i Gierymskiego, z wyłączeniem działki nr ewid. 439
2. Granice terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik do Uchwały.
3. Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów 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.
 - 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 zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego:
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KD – tereny dróg dojazdowych
K - tereny pod poszerzenia istniejących dróg
KX – tereny ciągów pieszo – jezdnych
E – stacja transformatorowa
W - tereny rowów

§ 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). Na terenach objętych zmianą planu należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.
 - 3). Plan ustala adaptacje istniejących cieków wodnych z zakazem zanieczyszczenia i zasypywania ; nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych wynosi min 3,0 m 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.
 - 4). Ustala się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o symbolu MN na min. 60%.
- Definicja powierzchni terenu biologicznie czynnej 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.
 - 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 po uzgodnieniu z Inspekcją Sanitarną.
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 (nowej generacji), 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.
 - c) W zasięgu oddziaływania linii energetycznych 15kV obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych. Wszelkie działania inwestycyjne w tym obszarze wymagają uzgodnień właściwego Zakładu Energetycznego.
 - c) Istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne 15 kV, należy przystosować do projektowanego zagospodarowania terenu wg wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1.
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. Planowane inwestycje w zakresie rozbudowy sieci gazowej i przyłączania nowych odbiorców muszą spełniać kryterium ekonomiczności wg warunków ustalonych przez zarządzającego siecią.
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 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 proponowanego podziału dotyczą kierunków działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji
3. Zasady podziału określa rysunek zmiany planu
4. Podział terenu na działki budowlane jest możliwy po zrealizowaniu odpowiednich ustaleń zmiany 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 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 lub 1.5 m od granicy działki.
 - f) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w przypadku braku możliwości uzyskania nowowydzielonej działki o powierzchni minimalnej 900 m². obowiązują proponowane linie podziałowe, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 5.

Szczegółowe zasady przeznaczenia terenów .

1). Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

Plan ustala przeznaczenie terenu – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, dostosowaną 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. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

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 gospodarczych i 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 %.

Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszą Uchwałą.

Przez tereny o symbolu MN przebiegają linie EE 15KV. Wszelkie działania inwestycyjne w korytarzu oddziaływania od ww linii wymagają uzgodnienia z właściwym Zakładem Energetycznym. Zaopatrzenie w energię elektryczną dla projektowanego terenu z istniejącej i projektowanej stacji transformatorowej na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

Istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne 15 kV, należy przystosować do projektowanego zagospodarowania terenu wg wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1.

Tereny komunikacji K - tereny komunikacji przeznaczone pod poszerzenie istniejącej drogi. Szerokość terenów K w liniach rozgraniczających wg rysunku zmiany planu.

Tereny komunikacji KD – tereny istniejących i projektowanych dróg. Szerokość terenu KD w liniach rozgraniczających wg rysunku zmiany planu.

Plan ustala :

- adaptację istniejących dróg
- plac manewrowy wg rysunku zmiany planu
- na skrzyżowaniach dróg trójkąty widoczności wg przepisów szczególnych
- 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.

Teren rowów melioracyjnych W – tereny rowów do zachowania, dopuszcza się zmianę przebiegu oraz przekrycie rowów .

Uzgodnienia z Inspektorem właściwym w sprawach Melioracji i Urządzeń

Wodnych wymagają inwestycje dotyczące :

- zmiany trasy bądź przykrycia cieków melioracyjnych oraz wznoszenia budowli komunikacyjnych,
- prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne).Inne ustalenia dotyczące terenów rowów melioracyjnych wg § 2 pkt 1 ppkt. 3.

Teren EE – lokalizacja stacji transformatorowej słupowej w linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej i komunikacji, zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 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 - 15%, dla terenów KD , KX, K, E, W – 1%.

§ 7.

Rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały obowiązuje w zakresie: granic obszaru objętego zmianą, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, 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 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
Mirosław Byszak