

U. Nr. 233 poz. 5924. z
dn. 2.09.2002.

ZARZĄD GMINY JAKTORÓW

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

Dotyczy wsi : Stare Budy, Budy Michałowskie, Chylice.

ZARZĄD GMINY
JAKTORÓW

Za ORGAN SPORZĄDZAJĄCY

JAKTORÓW, Lipiec , 2002 r.

W O J T
Anna Kolera
mgr Anna Kolera

RADA GMINY JAKTORÓW
96-313 Jaktorów, ul. Warszawska 33
tel./fax (0-46) 855-21-88 wew. 112

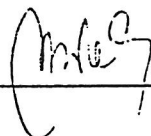
MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE

ul. 1 MAJA 54

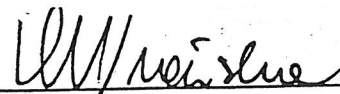
tel. (0-46) 855 - 24 -71

Zespół autorski:


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



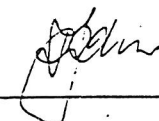
Gł. Projektant
mgr inż. arch. Katarzyna Wrońska
upr. urbanistyczne nr 1624



Gł. Specjalista ds. infrastruktury techn.
mgr inż. Hanna Stasińska



Asystent
Techn. budow. Urszula Dziejczak



**Uchwała Nr XL / 226 / 2002 r.
Rady Gminy w Jaktorowie
z dnia 27 czerwca 2002 r.**

**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.1591 z póź. zm.) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt. 1, 2, 5, 6 i 7; ust. 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z póź. zm.) i zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/ 138/ 2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 6 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów Rada Gminy Jaktorów uchwala co następuje :

§ 1.

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 fragmentów wsi:

- | | |
|------------------------|---|
| 1.1. Stare Budy | (dz. nr ewid. 382/3, 383/4, 383/6, 383/7, 383/9, 383/13, część działki nr ewid. 382/7, 385, 386) |
| 1.2. Stare Budy | (dz. nr ewid. 410/1, 410/2, 412/1, 412/2, 413, 414, 415), |
| 1.3. Budy Michałowskie | (dz. nr ewid. 419), |
| 1.4. Chylice | (dz. nr ewid. 93/2, 93/3, 93/4, 93/5, 93/6, 93/13, 93/16, 93/17, 93/18, 93/8, 93/9, 93/11, 93/14, 93/19). |

- 2 2. Zmianę obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów ustala się w następującym zakresie :

- 2.1. wieś Stare Budy (dz. nr ewid. 382/3, 383/4, 383/6, 383/7, 383/9, 383/13, część działki nr ewid. 382/7, 385, 386) - z terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej MN i komunikację KD,

2.2. wieś Stare Budy (dz. nr ewid. 410/1, 410/2, 412/1, 412/2, 413, 414, 415)- z terenów rolnych R na tereny przemysłu, składów i usług PSU

2.3. wieś Budy Michałowskie(dz. nr ewid. 419)– zmiana ustaleń planu ogólnego z terenów UO na tereny usług oświaty i usług zdrowia UO,UZ

2.4. wieś Chylce (dz. nr ewid. 93/2,93/3, 93/4, 93/5,93/6, 93/13, 93/16,93/17,93/18, 93/8,93/9,93/11,93/14,93/19)– z terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN , KX i K.

3. Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ustala się warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady i warunki podziału terenów, ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2.

Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1). Zakaz lokalizacji inwestycji oraz użytkowania terenu w sposób grożący degradacją środowiska przyrodniczego.

Na terenach położonych w Bolimowsko - Radziejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997r w sprawie wyznaczenia Bolimowsko – Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Skierniewickiego Nr 118, poz 113).

Zaleca się ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, zakazuje się kanalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska.

2). Plan ustala adaptację istniejących cieków wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania. Należy pozostawić pasy gruntu szerokości nie mniejszej niż 5,0 m od górnej skarpy cieku umożliwiające przejazd i dostęp do wody w celach konserwacyjnych zakaz grodzenia rowów w odległości nie mniejszej niż 2m od górnej krawędzi rowu ; linia zabudowy wynosi min . 5m od górnej krawędzi rowu.

3). Na terenach zmeliorowanych plan przyjmuje, że zagospodarowanie tych terenów powinno być poprzedzone przebudową kolidujących sieci drenarskich – na warunkach i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Inspektorem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§ 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 alternatywne 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.

Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych obszaru P,S,U winny być oczyszczone z substancji ropopochodnych i zawiesin przed wprowadzeniem do odbiornika, konieczne jest sprawdzenie jego przepustowości i ewentualnie retencjonowanie ścieków oczyszczonych.

Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych przemysłu , składów magazynów nie mogą być odprowadzane do gruntu z uwagi na zagrożenie zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych oraz podtapiania terenów sąsiednich.

- 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.

Wody deszczowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

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 zaopatrzeniem 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.

4. Telekomunikacja

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

5. Gaz

a). zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

6. Ogrzewanie

a). zaopatrzenie w ciepło w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze (gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii).

7. Usuwanie odpadów :

a). usuwanie odpadów stałych do kontenerów i wywóz do zakładu utylizacji odpadów w Grodzisku Maz. (rejon Jaktorowa), oraz na wysypisko odpadów komunalnych we wsi Krzyżówka, gm. Radziejowice, na podstawie stosownych umów indywidualnych i zbiorowych.

b). plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania, m. in. na terenie każdej posesji należy zapewnić miejsca na 4 typy oznaczonych pojemników :

- na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko
- surowce wtórne
- odpady organiczne przeznaczone do kompostowania
- wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych.

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

8. Realizacja sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów przewidywana jest w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania zgody właściciela.

§ 4.

Szczegółowe przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

1. wieś Stare Budy (dz. nr ewid. 382/3, 383/4, 383/6, 383/7, 383/9, 383/13, część działki nr ewid. 382/7, 385, 386) zmiana przeznaczenia z terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej MN i teren drogi dojazdowej KD. Załącznik nr 1.

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej, przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację, nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

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

Max. 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 budynków gospodarczych i garaży wynosi max. 6m w kalenicy dachu.

Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 70% powierzchni działki.

Ustala się max. wysokość ogrodzenia od strony drogi na 1,70m, wysokość cokołu 50cm.

Linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych wynosi 6 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową KD oraz 15m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 38134.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, nr 2-1496 oraz z istniejącej i projektowanej linii NN.

KD- teren drogi dojazdowej szerokości 6m w liniach rozgraniczających, na terenie KD w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg 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 uzyskania zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających na terenie KD.

0,5383 1,56 9,23 0,39 0,48
2. wieś Stare Budy (dz. nr ewid. 410/1, 410/2, 412/1, 412/2, 413, 414, - 0,6870 415) zmiana przeznaczenia z terenów rolnych R na tereny przemysłu, 0,1425 składów i usług PSU. Załącznik nr 2. pol.

PSU - teren przeznaczony pod obiekty przemysłu, składów i usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki.

Szkodliwe oddziaływanie wynikające z działalności usługowo-produkcyjnej nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Dopuszcza się lokalizację budynków biurowo-administracyjnych o max. wysokości 3 kondygnacje.

Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowo-produkcyjnych do 15 m.

Dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg kołowych w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz lokalizację stacji transformatorowych w ilości i wielkości zgodnej z docelowym zapotrzebowaniem. Do projektowanych stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp od drogi publicznej lub wewnętrznej.

Zakaz podziału terenu o symbolu PSU.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 45 %.

Zakaz urządzenia nowoprojektowanych, bezpośrednich zjazdów i włączeń ulic wewnętrznych z obszaru PSU do drogi wojewódzkiej nr 719.

Obsługa komunikacyjna terenu (z wyjątkiem działki nr 410/1- istniejący zjazd) jest możliwa tylko od strony istniejącej drogi gminnej biegnącej wzdłuż północnej granicy opracowania.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów przemysłowych, składowych i usługowych wynoszą 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 719, 11m od linii rozgraniczającej teren przyległy w części północno - wschodniej działki, 35 m od osi linii kolejowej CMK oraz 10 m od linii rozgraniczającej istniejącej teren drogi dojazdowej przebiegającej wzdłuż północnej granicy opracowania.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV nr 2-0004 oraz z istniejącej i projektowanej linii NN

Dla zabudowy na terenach P,S,U, należy do projektów budowlanych wykonać badania geologiczno-inżynierskie lub geotechniczne przed przystąpieniem do opracowania projektów budowlanych.

3. wieś Budy Michałowskie (dz. nr ewid. 419)– zmiana ustaleń planu ogólnego polegająca na przeznaczeniu terenu pod usługi oświaty UO - usług zdrowia UZ. **Załącznik nr 3.**

UO,UZ – tereny usług oświaty i usług zdrowia;

Zakaz realizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem i funkcją terenu.

Architektura nowo wznoszonych obiektów powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy i harmonizować z otoczeniem terenu.

Max. procent zabudowy działki ustala się na wysokości 60%.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków związanych z w/w funkcją wynosi 10 m południowej granicy terenu działki nr 419 i od strony dojazdu.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii napowietrznej NN

4.wieś Chyllice (dz. nr ewid. 93/2,93/3, 93/4, 93/5,93/6, 93/13, 93/16,93/17,93/18, 93/8,93/9,93/11,93/14,93/19)zmiana przeznaczenia z terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ,teren ciągu pieszo-jezdnego KX i teren K pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 381808. Załącznik nr 4.

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej, przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację, nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

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

Max. 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 budynków gospodarczych i garaży wynosi max. 6m w kalenicy dachu.

Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 70% powierzchni działki.

Ustala się max. wysokość ogrodzenia od strony drogi na 1,70m, wysokość cokołu 50cm.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV nr 2-0125 oraz z istniejącej i projektowanej linii NN. Rozprowadzenie energii do projektowanych działek – wg projektu szczegółowego.

KX, K - teren ciągu pieszo-jezdnego oraz teren pod poszerzenie istniejącej drogi; na terenie KX i K w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg 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 uzyskania zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ciąg pieszo – jezdni KX.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających na terenie KX i K.

Linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych gospodarczych i garaży wynosi 6 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo - jezdni KX i 10m od linii rozgraniczającej teren K (15m od krawędzi jezdni drogi gminnej nr 381808).

Szerokość terenu K w liniach rozgraniczających wynosi 4 m.

Szerokość ciągu pieszo - jezdnego KX w liniach rozgraniczających wynosi 6m, na zakończeniu ciągu plac manewrowy o wymiarach min. 20 x 20 m.

§ 5.

Zasady podziału terenów na działki budowlane

Ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

Minimalna wielkość nowo projektowanych działek dla terenów MN – 1000 m².

Zachowuje się działki o mniejszej powierzchni powstałe w wyniku wcześniejszego podziału geodezyjnego.

Podział terenu na działki budowlane wymaga jednoczesnego wydzielenia terenu pod ulice i inne urządzenia niezbędne dla zagospodarowania tych działek.

§ 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, PSU - 20 % , dla terenów UO,UZ, KD, K , KX - 0%.

§ 7.

Ustala się obowiązujący zakres rysunków zmiany planu będących załącznikami nr 1 ÷ 4 do Uchwały w zakresie granic opracowania, linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 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 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 12 poz. 110) z 1994 roku dla obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

§ 9.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy

§ 10.

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

Przewodniczący

Rady Gminy

