

# **WÓJT GMINY JAKTORÓW**

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

**Dotyczy wsi: Sade Budy**

**dz. nr ewid. 59/10, 59/11, 59/12, 59/14, 59/15, 59/16,  
59/17, 59/18, 59/19, 59/20, 59/21**

**ZA ORGAN SPORZADZAJĄCY**

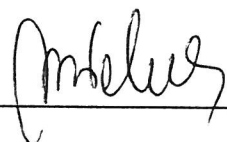
  
\_\_\_\_\_  
Maciej Sliwerski

**JAKTORÓW WRZESIEŃ 2003R**


MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE  
ul. 1 MAJA 54                      tel. ( 0-46)    855 – 24 – 71  
                                                 fax.( 0-46)    855 – 21 – 39

Zespół autorski:


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




Projektant  
mgr inż. arch. Alina Karlińska



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



Asystent  
Techn. budow. Urszula Dziedzic



**Uchwała nr XVI/104/2003  
Rady Gminy Jaktorów  
z dnia 8 września 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 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 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 zmiany dotyczące fragmentu wsi:  
**Sade Budy** załącznik graficzny  
działki nr ewid. 59/10, 59/11, 59/12, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/19, 59/20, 59/21 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną **MN**.
2. Granice terenu objętego zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów przedstawiono na mapie 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.
  - 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.

## **§ 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). Ustala się powierzchnię biologicznie czynną w interpretacji wg przepisów szczególnych dla terenów o symbolu MN na min. 60%.

## **§ 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.
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 m<sup>2</sup> 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.
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, w oparciu o przepisy szczególne.  
Lokalizacje takie wymagają uzyskania zgody właściciela terenu.  
- 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 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 wydzieleniu terenu pod komunikację
  - b) ustala się wydzielenie terenów pod komunikację jako drogi wewnętrzne niepubliczne o szerokości spełniającej wymagania przepisów szczególnych.
  - c) Ustala się powierzchnię nowowydzielonej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN na min. 900 m<sup>2</sup>.
  - d) ustala się min. szerokość nowowydzielonej działki na 18 m

### 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-jezdnych betonowych ogrodzeń prefabrykowanych.

## § 5.

### Szczegółowe zasady przeznaczenia terenów .

#### **Sade Budy**

działki nr ewid. 59/10, 59/11, 59/12, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/19, 59/20, 59/21.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.**

Plan ustala przeznaczenie terenu – pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 podpiwniczonych może wynosić max.3 kondygnacje ( w tym poddasze użytkowe oraz piwnica ), wysokość projektowanych budynków niepodpiwniczonych może wynosić max. 2 kondygnacje.

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. Plan dopuszcza adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów 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 m<sup>2</sup>. Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

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

Plan ustala :

- adaptację istniejącej wewnętrznej niepublicznej drogi dojazdowej.
- 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.

#### § 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%.

#### § 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 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  
*Mirosław Byczak*