

WÓJT GMINY JAKTORÓW

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY JAKTORÓW**

(dotyczy fragmentu wsi Sade Budy obejmującego dz. nr ewid.
159, 160, 161, 163, 170/13, 170/14, 172/12, 172/13)

ZA ORGAN SPORZĄDZAJACY PLAN

JAKTORÓW MARZEC 2008

WÓJT

Prz. Maciej Sliwerski

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE
96-300 Żyrardów
ul. Mareckiego 56

TEL: 046-855-24-71
046-855-21-39(fax)

Zespół autorski:

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

Projektant:
mgr inż. arch. Alina Karlińska



**UCHWAŁA NR XVI/110/2008
RADY GMINY JAKTORÓW
z dnia 17 marca 2008r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sade Budy, gmina Jaktorów, obejmującego działki nr ewid. 159, 160, 161, 163, 170/13, 170/14, 172/12, 172/13

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003r. poz. 717) oraz Uchwały Nr LII/383/2006 Rady Gminy Jaktorów z dnia 23 października w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jaktorów” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r, (Uchwała Nr XVI/109/2008 Rady Gminy Jaktorów z dnia 17 marca 2008r. w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sade Budy, obejmującego działki nr ewid. 159, 160, 161, 163, 170/13, 170/14, 172/12, 172/13, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów) Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sade Budy zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/253/2005 Rady Gminy Jaktorów z dnia 16maja 2006r (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 179, poz. 5715, z dnia 3 sierpnia 2005r), gmina Jaktorów, obejmującego działki nr ewid. 159, 160, 161, 163, 170/13, 170/14, 172/12, 172/13 zwany dalej planem,

2. Granice obszaru określa rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów – określone symbolem;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku (w metrach bieżących).

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu funkcje:
 - a) symbol **U** - tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć: utrzymanie istniejących lub realizację nowych budowli i budynków:
 - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi oraz innych usług o podobnym charakterze z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, obiektów sakralnych, obiektów kultu religijnego, gastronomii, hotelarstwa, które nie są przedsięwzięciami zaliczanymi do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi (za wyjątkiem infrastruktury i komunikacji) z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane ściany frontowe nowych budynków bez jej przekraczania;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) adaptacji budynku - rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu przeznaczenia określonego planem;
- 6) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 7) dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzenia i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji;

§ 5.1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sade Budy ,gmina Jaktorów, obejmującego działki nr ewid. 159, 160, 161, 163, 170/13, 170/14, 172/12, 172/13 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny o symbolu **U** - tereny zabudowy usługowej;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych funkcjami zagospodarowania terenu;
- 2) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenia gazów lub pyłów do powietrza, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do całkowitej powierzchni terenu jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości;
- 5) tereny znajdujące się w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy stosownego Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące utworzenia Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) na terenach znajdujących się w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu zakazuje się realizacji przedsięwzięć, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na opracowywanym terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty będące w ewidencji zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej ani dobra kultury współczesnej, ustaleniami niniejszego planu nie obejmuje się ochroną obiektów i terenów.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w obszarze objętym granicami zmiany planu miejscowego nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 9.1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustalenia ogólne:

- 1) lokalizacja nowo projektowanych obiektów, z wyłączeniem lokalizacji stacji transformatorowych od dróg publicznych, nie objętych granicami planu obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu i wynosi 5m i 6m,
- 2) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym zarysie budynku, a rozbudowa rzutu

budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogę;

3) lokalizacja nowo projektowanych obiektów od dróg wewnętrznych powstałych w wyniku podziału (nie oznaczonych rysunkiem planu) - min. 4m od linii rozgraniczających tych dróg;

4) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

5) plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustalenia szczegółowe dla terenów o symbolach U1, U2:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) realizacja zabudowy usługowej,

b) plan dopuszcza na działkach usługowych realizację funkcji mieszkaniowej jako mieszkanie dla właściciela i terenów dróg wewnętrznych jako funkcji uzupełniających,

c) maksymalna wysokość projektowanych budynków usługowych wynosi 10m w kalenicy dachu powyżej poziomu terenu w przypadku gdy budynek mieści w sobie tylko funkcję usługową i 12 m w kalenicy dachu powyżej poziomu terenu w przypadku realizacji dodatkowej funkcji mieszkania dla właściciela

d) dach budynków usługowych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°

e) plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,

f) maksymalna wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garażowych w kalenicy dachu wynosi 4.0m powyżej poziomu terenu, dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°.

g) istniejąca zabudowa usługowa i gospodarcza na tym terenie może być rozbudowywana, lub adaptowana zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami planu,

h) plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 35 % powierzchni działki,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 60 % powierzchni działki,

j) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na każde 40m² powierzchni usługowej na terenie działki,

k) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego przy warunku zapewnienia dostępności do drogi publicznej,

l) przez tereny zabudowy usługowej o symbolu U2 przebiega linia energetyczna 15 KV, obowiązują ustalenia §13 pkt 9,

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym niniejszym planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;
- 2) wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem działki oraz funkcjonowaniem istniejących obiektów;
- 3) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewnioną dostępność komunikacyjną w oparciu o drogi publiczne nie objęte niniejszym planem lub wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających;
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości związany z wydzieleniem działki gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb w celu powiększenia sąsiedniej działki dla prawidłowego jej funkcjonowania lub regulacji granic między działkami;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej pod zabudowę usługową U - 1500m² (dopuszcza się tolerancję 10%);
- 6) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki - 18m;
- 7) kąt położenia granic nowowydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego określa się na 90°, (dopuszcza się tolerancję 10%).

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi publiczne istniejące nie objęte niniejszym planem, przylegające do poszczególnych obszarów (ul. Broniewskiego i ul. Andersa),
 - b) drogi wewnętrzne nie wyznaczone niniejszym planem, a kształtowane wg potrzeb,
- 2) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji,
 - b) plan dopuszcza możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu.
 - c) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację, publiczną lub wewnętrzną z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,
 - d) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu,
 - e) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,

- f) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych,
 - g) ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 7) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej w wodę z ujęcia wody w Bieganowie, do czasu realizacji sieci oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych dopuszcza się ujęcia lokalne.
- 8) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
 - b) ustala się, że ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacyjnego miasta Żyrardowa, a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków,
 - c) wody deszczowe z utwardzonych terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia,
 - d) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich,
 - e) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - f) odprowadzenie oczyszczonych ścieków wymaga uwzględnienia warunków gruntowo – wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika.
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących (w rejonie planu) i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z zapotrzebowaniem na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o założenia do planu zaopatrzenia w energię elektryczną Gminy,
 - b) w zasięgu oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych tj. - 15m, po 7.5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązuje zakaz budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, budowa pozostałych budynków w uzgodnieniu z zarządzającymi liniami elektroenergetycznymi,
 - c) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg przepisów szczególnych,
 - d) w przypadku przebudowy – zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV ustalenia § 13, pkt 9 ppkt b, dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznej,
 - e) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem po opracowaniu projektu zasilania w energię elektryczną i przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej Uchwały,
 - f) lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej. Minimalne wymiary działek gruntów dla potrzeb budowy projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wynoszą 3x2m.
- 10) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;

11) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią lub z innych źródeł,
- b) dla gazociągów obowiązują stosowne przepisy Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
- c) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń gazociagowych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej Uchwały, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii wg przepisów szczególnych, w przypadku przebudowy ww linii – zmiany przebiegu istniejących linii gazowych, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii wg przepisów szczególnych.

12) zaopatrzenie w energię cieplną -ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, 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.

13) usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów, przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie wynikającymi z przepisów szczególnych i stosownych przepisów gminnych,
- b) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu :

- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach U w wysokości - 15%.**§ 16.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów zatwierdzony Uchwałą Nr XXXV/253/2005 Rady Gminy Jaktorów z dnia 16 maja 2005r(Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 179, poz. 5715, z dnia 3 sierpnia 2005r).**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Mirosław Byczak