

WÓJT GMINY JAKTORÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY JAKTORÓW

Dotyczy wsi Jaktorów Kolonia,
teren ograniczony drogą powiatową nr 38127 (ul. Skokowskiego),
a linią rozgraniczającą teren CMK i ulicą Wysockiego

ZA ORGAN SPORZADZAJĄCY



Wacław Śliwowski

JAKTORÓW WRZESIEŃ 2004R

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE

UL. 1 GO MAJA 54

TEL.: 0 46 855 24 71

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



The image shows three handwritten signatures, each on a horizontal line. The first signature is a stylized 'M' for Małgorzata Walczak. The second signature is 'Karlińska' for Alina Karlińska. The third signature is 'Hs' for Hanna Stasińska.

**Uchwała nr XXVIII/184/2004
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 27 września 2004r**

**w sprawie zmiany miejscowego planu 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 XXXV/198/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 18 grudnia 2001 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, Rada Gminy Jaktorów w Jaktorowie uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dla fragmentu wsi :
Jaktorów Kolonia załącznik graficzny do uchwały
teren ograniczony drogą powiatową nr 38127 (ul. Skokowskiego), a linią rozgraniczającą teren CMK i ulicą Wysockiego (droga gminna) z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne **MN**, tereny dróg dojazdowych **KD**, tereny pod poszerzenie istniejącej drogi **K**, teren ciągu pieszo-jezdnego **KX** oraz tereny stacji transformatorowych **EE**.
2. 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 wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego
 - warunki zabudowy i standardy ukształtowania zabudowy
 - zasady podziału na działki budowlane
 - zasady 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.
- 3). Ustala się powierzchnię biologicznie czynną, interpretowaną 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.
 - 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.
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) 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.
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.
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 tylko terenów oznaczonych symbolem MN przy maksymalnym zachowaniu podziału istniejącego;

2. Zasady podziału dotyczą kierunków działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji
3. Zasady podziału określa rysunek planu
Podział terenu na działki budowlane jest możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów, zapewnienia dostępności komunikacyjnej do nowo wydzielonych działek w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających .
4. Ustala się powierzchnię nowowydzielonej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN na min. 900 m² .
W przypadku ,kiedy szerokość działki nie pozwala na usytuowanie wg przepisów szczególnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego plan dopuszcza sytuowanie budynków mieszkalnych w granicy działki wg przepisów szczególnych.
5. 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 oraz obiektów usługowych (tymczasowych) 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, które mogą być usytuowane w granicach działek, lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 5.

Szczegółowe zasady przeznaczenia terenów .

wieś Jaktorów Kolonia załącznik graficzny do uchwały
teren ograniczony drogą powiatową nr 38127 (ul. Skokowskiego), a linią rozgraniczającą teren CMK i ulicą Wysockiego (droga gminna).

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

Plan ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, dostosowanej 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 gospodarczo-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 %.

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

Tereny komunikacji KD - tereny dróg. Szerokość terenów KD w liniach rozgraniczających wg rysunku zmiany planu.

Plan ustala :

- adaptację dróg istniejących, realizację nowych dróg dojazdowych wraz z urządzeniami komunikacyjnymi.
- Place manewrowe 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 dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

Tereny komunikacji KX – teren ciągu ciąg pieszo – jezdni. Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku zmiany planu.

Tereny EE – tereny projektowanych stacji transformatorowych o min. wymiarach terenu 2x3m, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych z obsługą stacji.

§ 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, – 0%.

§ 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 oraz wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunkach zmiany planu.

§ 8.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 9.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Mirosław Byczak