

Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 179 poz. 5716
z 3. 08. 2005r.

WÓJT GMINY JAKTORÓW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY JAKTORÓW**

(dotyczy fragmentu wsi: Stare Budy dz. nr ewid. 791)

ZA ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN



JAKTORÓW MAJ 2005

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

UCHWAŁA NR XXXV/254/2005
RADY GMINY JAKTORÓW
z dnia 16 maja 2005r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów.

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. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr XV/96/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 11 sierpnia 2003r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów i stwierdzeniu zgodności ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jaktorów” z dnia 8 czerwca 2001r, Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, zwany dalej planem dla fragmentu wsi Stare Budy, dla działki o numerze ewidencyjnym 791.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1. rysunek w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik graficzny 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. linii rozgraniczającej obszary o odrębnym przeznaczeniu – rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji,
2. funkcji zagospodarowania przestrzennego – rozumie się działania ustalone planem możliwe do realizacji w danym obszarze urbanistycznym, które zostały określone w uchwale i na rysunku planu,
3. ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne,
4. przeznaczeniu terenu – rozumie się określone dla terenu funkcje:
 - 1). symbol **ZR** – funkcja terenów zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną).

- 2). symbol **KD, KD1** - funkcja dróg publicznych, służących obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.
- 3). symbol **E** - tereny infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej stacji transformatorowej.
5. linii zabudowy nieprzekraczalnej – rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania,
6. dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
7. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi,
8. ustaleniu – rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,
9. dopuszczeniu – rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, dla fragmentu wsi Stare Budy, dla działki o numerze ewidencyjnym 791 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:
- teren o symbolu **ZR** – funkcja terenów zabudowy rekreacyjnej
 - teren o symbolu **KD, KD1** - funkcja dróg publicznych, służących obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.
 - tereny o symbolu **E** - tereny infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa,
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wg załącznika graficznego do niniejszej Uchwały.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego .

Projektowane inwestycje należy tak kształtować, aby tworzyły harmonijną całość oraz uwzględniały wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

§ 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. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów urbanistycznych w % w stosunku do całkowitej powierzchni obszaru urbanistycznego jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości.
3. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu;
4. Ustala się zakaz naruszania istniejących walorów krajobrazowych. Projektowane inwestycje powinny być harmonijnie wkomponowane w otoczenie.
5. Działka nr 791 znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 92 z dnia 31 marca 1999r w sprawie zmiany Rozporządzenia Woj. Skierniewickiego Nr 36 z dnia 28 lipca 1997r dotyczącego utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie woj. Skierniewickiego (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 10 poz.92)

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na opracowywanym terenie nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, będące pod ochroną konserwatorską, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenie objętym niniejszym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Przepisy ogólne

- 1). lokalizacja nowo projektowanych obiektów obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu i wynosi 6m od linii rozgraniczającej,
- 2). Plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki,

2. Ustalenia szczegółowe

Ustala się na terenie objętym planem, poniższe obszary o ustalonych funkcjach, zasadach i warunkach zagospodarowania.

1). Teren o symbolu ZR

- przeznaczenie terenu – funkcja zabudowy rekreacyjnej

Realizacja zabudowy letniskowej,

Plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dostosowanej kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej,

Plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,

Sytuowanie nowoprojektowanych budynków i ich rozbudów – wg wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i warunkami, które określają przepisy szczególne.

Wysokość projektowanych budynków letniskowych i mieszkalnych jednorodzinnych może wynosić max.2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45° .

Wysokość posadowienia parteru budynków , 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 m^2 . Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznie – ekologicznie czynnej na poziomie min. 50 %.

Maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 30 % powierzchni działki.

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

Na działce należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego.

Zakazuje się stawiania betonowych ogrodzeń od strony ulicy.

2). Teren o symbolu KD

- funkcja dróg publicznych, projektowane drogi dojazdowe służące obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.

Szerokość terenów KD w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

Plan ustala:

- na skrzyżowaniach dróg trójkąty widoczności wg przepisów szczególnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,

Dopuszcza się:

- Realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach i uzyskania zgody zarządzającego drogą,
- Urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni dróg zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

3). Teren o symbolu KD1

- funkcja dróg publicznych,
- teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej do parametrów spełniających wymagania zawarte w przepisach szczególnych.
szerokość terenu KD1 w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

Plan ustala:

- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,

Dopuszcza się:

- Realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach i uzyskania zgody zarządzającego drogą,

4). Teren o symbolu E

Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej
– projektowana stacja transformatorowa,

§ 10. Granice i sposoby 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 obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

1. Plan ustala możliwość podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolem ZR.
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 zmiany planu:
 - 1). Ustala się zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą,

- 2). Nowo wydzielone działki jak i części powstałe po podziale muszą mieć zapewniony dojazd z istniejącej, określonej planem lub nowo wydzielonej drogi.
- 3). Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki pod zabudowę rekreacyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na min. 1500 m².
- 4). ustala się min. szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej na 18 m
- 5). wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
5. Plan dopuszcza scalanie działek budowlanych.

§ 12. Szczególne 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 istniejącą drogę gminną, nie objętą niniejszym planem oraz projektowane drogi dojazdowe przylegające do poszczególnych nieruchomości, określone na załączniku graficznym.
2. Ustalenia ogólne
 - 1). Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami.
 - 2). Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.
 - 3). Do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci Infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi
3. Zaopatrzenie w wodę:
Ustala się zaopatrzenie w wodę docelowo z gminnej sieci wodociągowej, tymczasowo z własnych ujęć.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych
 - 1). Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych
 - 2). Ustala się, że ścieki będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej, a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.

- 3). Odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.
 - 4). Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.
 - 5). Odprowadzenie oczyszczonych ścieków wymaga uwzględnienia warunków gruntowo – wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną
Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o założenia do planu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.
6. telekomunikacja:
Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć Telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.
7. Zaopatrzenie w gaz:
ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.
Dla gazociągów wybudowanych przed 11.12.2001r należy zachować odległości podstawowe wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu nr 686 z dnia 14.11.1995r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, dla gazociągów wybudowanych po 11.12.2001r należy zachować odległości podstawowe wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki nr 1055 z dnia 30.07.2001r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
8. 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.
9. Usuwanie odpadów:
- 1). Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów, przez wyspecjalizowane firmy.
 - 2). Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

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

Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

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 ZR w wysokości - 15%, KD, KD1, E w wysokości – 0%.

§ 16. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaktorów.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Mirosław Byczak