

WÓJT GMINY JAKTORÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW

(dotyczy fragmentu wsi Międzyborów dz. nr ewid. 524)

ZA ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN

Maciej Sliwerski

JAKTORÓW GRUDZIEŃ 2004

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE
96-300 Żyrardów
ul. 1 Maja 54

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

Zespół autorski:

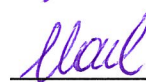
Kierownik Zespołu:

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

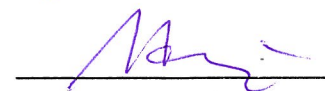


Projektant:

mgr inż. arch. Alina Karlińska



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



**UCHWAŁA NR XXX/204/2004
RADY GMINY JAKTORÓW
z dnia 13 grudnia 2004r**

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. 20 ust. 1 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 XXI/137/04 Rady Gminy Jaktorów z dnia 19 stycznia 2004r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, zwany dalej planem dla fragmentu wsi Międzybórz, dz. nr ewid. 524.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- a). rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
- b). rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały
- c). 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. Niniejszym planem ustala się:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
- 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
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. linii rozgraniczającej obszary o odrębnym przeznaczeniu - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji,

2. przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu funkcje:

symbol **U** - tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć:

1). utrzymanie istniejących lub realizację nowych budowli i budynków:

- użyteczności publicznej wg 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),
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.) oraz inne usługi o podobnym charakterze z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

2). symbol **KDWX** – funkcja drogi wewnętrznej - ciągu pieszo - jezdni, służącego obsłudze terenu

3). 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,

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,

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

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, dla fragmentu wsi Międzyborów, dz. nr ewid. 524 w granicach ewidencyjnych ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1). tereny o symbolu symbol **U** - tereny zabudowy usługowej,

2). tereny o symbolu **KDWX** – teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszo - jezdny

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

§ 6. 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.

§ 7. 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. Uciążliwe oddziaływanie wynikające z działalności gospodarczej i usługowej nie może wykraczać poza teren do którego inwestor 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 lub obiektach sąsiednich,

4. Ustala się, iż zagospodarowanie i rozwój gospodarczy terenu opracowania winien być podporządkowany wymogom ochrony przyrody,

5. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do całkowitej powierzchni obszaru urbanistycznego jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości.

6. Na terenach objętych planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu;

7. działka nr ewid. 524 znajduje się w bolimowsko – radziejowickim obszarze chronionego krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 92 z dnia 31 marca 1999r w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Skierniewickiego Nr 36 z dnia 28 lipca 1997r dotyczące utworzenia bolimowsko – radziejowickiego obszaru chronionego krajobrazu na terenie woj. Skierniewickiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 10 poz. 92)

§ 8. 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.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenie objętym niniejszym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne

- lokalizacja nowo projektowanych obiektów od dróg publicznych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, wynoszącej 7m i 4m, zgodnie ze wymiarami podanym na rysunku planu
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont i modernizację przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu
- dopuszcza się utrzymanie bez prawa odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków lub ich części gdy nie spełniają ustaleń niniejszego planu

2. Ustalenia szczegółowe

Ustala się na terenie objętym planem, poniższe obszary o różnym przeznaczeniu, zasadach i warunkach zagospodarowania.

Tereny o symbolu U

Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa

plan dopuszcza realizację funkcji mieszkaniowej i terenów komunikacji jako funkcji uzupełniających

1. realizacja zabudowy usługowej,

- wysokość projektowanych budynków usługowych określa się na max. 10m w kalenicy dachu w przypadku gdy budynek mieści w sobie tylko funkcję usługową i max. 12 m w kalenicy dachu w przypadku realizacji dodatkowej funkcji mieszkania dla właściciela
- dach budynków usługowych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45° ,

2. plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,

- wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garażowych określa się na jedną kondygnację;
- maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 4.0m,
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45° .

3. w przypadku istniejącej zabudowy usługowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, modernizację lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu.
 4. plan dopuszcza realizację funkcji mieszkaniowej – mieszkanie dla właściciela tylko w przypadku kiedy będzie ono zawarte w tej samej bryle budynku co funkcja usługowa
 6. zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych wolnostojących
 7. plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 50 % powierzchni ogólnej działki.
 8. maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 30 % powierzchni ogólnej działki.
 9. należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na każde 40m² powierzchni usługowej na terenie działki.
 10. dopuszcza się grodzenie nowowydzielonych działek
 11. ustala się stosowanie od strony dróg ogrodzeń ażurowych,
 12. plan ustala możliwość dotychczasowego użytkowania terenów komunikacji (istniejący parking)
- plan dopuszcza:
- rozbudowę, przebudowę, modernizację istniejącego parkingu,
 - realizację elementów małej architektury,
 - realizację miejsc postojowych,
 - realizację zieleni urządzonej,
 - realizację obiektów tymczasowych o max. pow. zabudowy 6m²,
13. dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszą Uchwałą.
 14. plan dopuszcza usługi, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Tereny o symbolu KDWX

Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej – ciąg pieszo – jezdny,
Szerokość terenu KDWX 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,
- plan dopuszcza:
- realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach
 - dopuszcza się w liniach rozgraniczających nawierzchnię jednolitą bez wydzielania chodników,
 - dopuszcza się zamykanie bramą wjazdową przy połączeniach z drogami publicznymi, z otwieraniem bramy do wnętrza dróg wewnętrznych,

§ 11. 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.

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

Plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości położonych w terenach oznaczonych symbolem U,

Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy jednoczesnym zachowaniu następujących ustaleń:

1. zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów gruntu powstałych w wyniku podziału i scalenia,
2. wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem działki oraz funkcjonowaniem istniejących obiektów,
3. zapewnienia dostępności komunikacyjnej do nowo wydzielonych działek w oparciu o drogi publiczne znajdujące się poza granicami opracowania,
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - pod zabudowę usługową U - 1200 m² (dopuszcza się tolerancję 10%)
5. minimalna szerokość nowo wydzielonej działki - 18m,
6. kąt położenia granic nowowydzielonych działek w stosunku do południowej granicy działki nr ewid.524 określa się na 90⁰, (dopuszcza się tolerancję 10%).

§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą ulicy.

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

1. Ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez:
 - drogi publiczne istniejące nie objęte niniejszym planem, przylegające do dz. nr ewid. 524 – ul. Parkingowa (droga gminna dojazdowa) i ul. Wojska Polskiego (droga gminna dojazdowa) oraz projektowany ciąg pieszo-jezdny.
- 2 . Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne
 - 1). Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego drogą) 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 z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej w wodę z ujęcia wody w Bieganowie. Do celów gospodarczych i przeciwpożarowych dopuszcza się ujęcia lokalne.

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 sanitarne będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacyjnego miasta Żyrardowa lub do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności), a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.
- 3). Wody deszczowe z utwardzonych terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia .
- 4). Odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.
- 5). Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.
- 6). Odprowadzenie oczyszczonych ścieków wymaga uwzględnienia warunków gruntowo – wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- 1). Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o plan zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.
- 2). 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.
- 3). Lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej.

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 projektowaną z kierunku Żyrardowa sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą

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.
- 3). Ustala się zasadę ,że ewentualne specyficzne odpady związane z funkcjonowaniem usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

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

Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem. Nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach U w wysokości - 15%, dla terenu o symbolu KDWX w wysokości 0%,

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Miroslaw Byszczak