

UCHWAŁA NR 48/2003
RADY GMINY W JASTRZĘBI
z dnia 30.09.2003.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr geod.: 1168 i 1169/1 położonych w sołectwie Bartodzieje gm. Jastrzębia.

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 i z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558 i Nr 113, poz. 984) oraz art. 7, art. 8 ust. 1, art. 10, art. 26, art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr geod.: 1168 i 1169/1 położonych w sołectwie Bartodzieje gm. Jastrzębia - zwany dalej planem.

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar działek o nr geod.: 1168 i 1169/1 położonych w sołectwie Bartodzieje gm. Jastrzębia.

§ 2

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie:

- przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu,
- wymagań ładu przestrzennego,
- wymagań ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenu i podziału na strefy funkcjonalne, w tym na:

- a) tereny strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- b) tereny strefy istniejącej zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** wraz z podstrefą zabudowy mieszkaniowej oznaczoną na rysunku planu symbolem **MN-ZL**,
- c) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**,

2) przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na terenach o których mowa w pkt. 1) litery a), b), c).

2. Tereny o których mowa w ust. 1 pkt. 1) mogą być wykorzystane w całości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania ściśle określone i orientacyjne wraz z symbolami identyfikacyjnymi tych terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych, w tym usługowych, mogących powodować stale lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 2) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez jakiegokolwiek obiekt nie może wykraczać poza teren ich lokalizacji, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ochronnej,
- 3) przy realizacji inwestycji obowiązuje zapewnienie miejsca na gromadzenie odpadów i wywożenie ich na składowisko komunalne zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) należy wykonać docelowo sieci infrastruktury technicznej, minimum w zakresie: energetycznej i wodociągowej – włączone do systemu ogólnogminnego oraz kanalizacyjnej, indywidualnej w oparciu o lokalizację na każdej działce zbiornika szczelnego, bezodpływowego, cyklicznie wybieranego przez przedsiębiorstwo upoważnione przez gminę,
- 5) należy wprowadzić zieleń wysoką na teren wydzielonych działek w strefie MN z przeznaczeniem minimum 60% powierzchni na ten cel, z preferencją zieleni o charakterze leśnym,
- 6) ochronie podlega istniejący las w strefie ZL z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 7) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu.

§ 6

1. Ilekroć w dalszych przepisach Uchwały jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu dla obszaru, o którym mowa w § 1, niniejszej uchwały,
 - 2) obowiązującym planie gminy – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzębia zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/37/81 GRN w Jastrzębi z dnia 23.XI. 1981r. (Dz. Urz. z 1982r. WRN w Radomiu Nr 5 poz. 25) zaktualizowanego i zatwierdzonego ponownie uchwałą Rady Gminnej w Jastrzębi nr 21/93 z dnia 24.11.1993r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego nr 20 z dnia 30.12.1993r. poz. 141.),

- 3) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie syt. – wys. w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) przeznaczeniem podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w okresie docelowym na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być ewentualnie realizowane pod warunkiem spełnienia określonych wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 7

1. Ustala się strefę zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, o niskiej intensywności zabudowy oznaczoną na rysunku planu symbolem MN.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu zabudowę mieszkaniową.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu,
 - 2) obiekty towarzyszące jak: garaż, budynek gospodarczo – składowy itp.,
 - 3) mały obiekt usługowy towarzyszący zabudowie mieszkaniowej.
4. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zabudowy zagrodowej,
 - 2) obiektów inwentarskich, gospodarczo – hodowlanych itp.
 - 3) obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości wykraczające poza granice ich lokalizacji.
5. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, w strefie MN, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) typ zabudowy: wolnostojąca,
 - 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej winna wynosić maksimum 2,5 kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 11,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - 3) wysokość zabudowy towarzyszącej winna wynosić maksimum 6,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
 - 4) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°, lub mansardowe,
 - 5) obsługę komunikacyjną terenu stanowić będą istniejące drogi publiczne: powiatowa, Bartodzieje – Wola Goryńska, od strony wschodniej, gminna dojazdowa od strony zachodniej, oraz projektowana droga wewnętrzna, dojazdowa, niepubliczna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDX,

- 6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia terenu strefy z drogami winna wynosić minimum:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 8,0 m od linii rozgraniczenia ściśle określonej i 5,0 m od linii rozgraniczenia orientacyjnej, jak na rysunku planu,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej 3,0 m,
- 7) minimalna wielkość działek winna wynosić 1000 m² a ich szerokość więcej niż 25,0 m,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki powinna wynosić do 20% wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową i do 25% pod zabudowę mieszaną, mieszkaniowo – usługową,
- 9) co najmniej 60% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zielen przydomową z preferencją dla zieleni leśnej,
- 10) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach lokalizacji inwestycji nie mniej niż:
 - 2 stanowiska na 50 m² pow. użytkowej usługi,
 - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
- 11) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- 12) ogrodzenia frontowe działek należy realizować wzdłuż linii rozgraniczenia działki z drogą. Wysokość ogrodzenia max. 1,80 m od poziomu terenu,
- 13) wszystkie działki zabudowane powinny być docelowo przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego i wodociągowego funkcjonującego na terenie gminy, oraz kanalizacyjnego lokalnego – indywidualnego z zachowaniem warunków, o których mowa w § 10,
- 14) proponowany i jednocześnie istniejący podział wewnętrzny terenu strefy MN na działki budowlane nie jest obowiązujący. Podziały nieruchomości na działki budowlane, inne niż proponowane na rysunku planu, mogą być dokonywane z zachowaniem ustaleń zawartych w pkt.7) na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 8

1. Ustala się strefę istniejącej zieleni leśnej oznaczoną na rysunku planu symbolem ZL wraz z projektowaną podstrefą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczoną na rysunku planu symbolem MN-ZL.
2. Na terenie podstrefy MN-ZL, o której mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wolnostojącą w istniejącej zieleni leśnej,
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne:
 - a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu,
 - b) obiekty towarzyszące jak: garaż, budynek gospodarczo – składowy itp.,
 - c) mały obiekt usługowy towarzyszący zabudowie mieszkaniowej,
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów o których mowa w § 7, ust. 4 pkt. 1), 2), 3),
 - 4) obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak w § 7, ust. 5 pkt. od 1) do 4),
 - 5) obsługę komunikacyjną stanowić będą drogi, o których mowa w § 7, ust. 5, pkt. 5),
 - 6) linie zabudowy określone jak w § 7, ust. 5 pkt. 6),

- 7) maksymalną wielkość terenu podstrefy MN-ZL, wydzielonej z pojedynczej działki leśnej na 400 m², przy czym istniejący podział geodezyjny strefy ZL, o której mowa w ust. 1 na działki leśne nie może ulec zmianie,
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi na 150 m² na każdym terenie podstrefy MN-ZL,
 - 9) wykorzystanie pozostałego terenu podstrefy na wjazdy, placówki, chodniki z maksymalną ochroną pojedynczych egzemplarzy drzew,
 - 10) pozostałe zasady zagospodarowania jak w § 7, ust. 5 pkt. od 10) do 13).
3. Na terenie strefy ZL, z wyłączeniem podstrefy MN-ZL, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje istniejący podział geodezyjny na działki leśne,
 - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenu leśnego, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - 3) istniejący las należy traktować jako las ochronny i stały element krajobrazu,
 - 4) teren lasu, w obrębie istniejących działek leśnych, może być wykorzystany dla rekreacji i wypoczynku indywidualnego, niepublicznego,
 - 5) wyklucza się realizację jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej zamkniętej, nie związanej z gospodarką leśną,
 - 6) dopuszcza się budowę otwartych drobnych obiektów rekreacji jak: altanki, pergole, kąpki wypoczynkowe itp. pod warunkiem zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu leśnego,
 - 7) dopuszcza się budowę elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i sieci uzbrojenia, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych i pod warunkiem zachowania istniejącego wartościowego drzewostanu leśnego.

§ 9

1. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej niepublicznej, o charakterze ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.
2. Ustala się następujące parametry techniczne ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 1:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 8,0 m,
 - b) nawierzchnię utwardzoną ciągu pieszo-jezdnego można kształtować jako jednoprzestrzenny pas pieszo-jezdny o szerokości minimum 5,0m z nieutwardzonymi pobocznymi, jak na rysunku planu,
 - c) na skrzyżowaniu ciągu pieszo-jezdnego z istniejącymi drogami publicznymi należy zastosować narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0 m,
 - d) proponowane zagospodarowanie ciągu jak na rysunku planu.
3. Dopuszcza się włączenie ciągu pieszo-jezdnego KDX do istniejących dróg wjazdem bramowym.
4. Na terenie, w obrębie linii rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny KDX, poza elementami i urządzeniami technicznymi ciągu, dopuszcza się usytuowanie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, o której mowa w §10, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.
5. Na terenie, w obrębie linii rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny KDX, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych z drogą z zastrzeżeniem ust. 4.

§10

Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

- 1) realizacja zmian wprowadzanych planem miejscowym nie może utrudniać warunków i czynności eksploatacyjnych związanych z funkcjonowaniem istniejących naziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) rozbudowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i wg warunków technicznych określonych przez instytucje prowadzące eksploatację omawianych urządzeń,
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej gminnej na warunkach technicznych wydawanych przez dysponenta sieci,
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej po jego zrealizowaniu. Do tego czasu należy stosować rozwiązania dotychczasowe tj:
 - zrzut ścieków do szczelnych, bezodpływowych, okresowo wybieralnych zbiorników i wywożenie ich na oczyszczalnię: w Jastrzębi lub w Radomiu,
 - realizację przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania zgody na ich funkcjonowanie terenowych organów ochrony środowiska i Powiatowego Inspektora Sanitarnego, przy jednoczesnym zapewnieniu braku ujemnego wpływu oddziaływania tych oczyszczalni na środowisko naturalne i przyległe tereny,
- 5) odpady komunalne stałe winny być zbierane do pojemników na działkach a dalej do szczelnych kontenerów i wywożone poza teren gminy, na zlecenie służb administracyjnych gminy przez specjalistyczne przedsiębiorstwo,
- 6) zasilanie w energię elektryczną nastąpić winno z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego poprzez jego rozbudowę wg warunków technicznych dystrybutora energii,
- 7) nie dopuszcza się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i skażonych wód opadowych do gruntu i do wód powierzchniowych,
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą nastąpić winno z indywidualnych źródeł ciepła, wg potrzeb realizowanej zabudowy, z zachowaniem obowiązujących wymogów i zasad, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony atmosfery.
- 9) elementy sieciowe infrastruktury technicznej można realizować zarówno w pasie komunikacji pieszo-jezdnej KDX jak i w pasie o szerokości minimum 2,0m poza ogrodzeniami frontowymi działek pod warunkiem pozostawienia tego pasa bez trwałego zagospodarowania t.j. m.in. bez nasadzeń drzew i krzewów.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 11

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 %.

§ 12

Traci moc uchwała nr XXIV/37/81 GRN w Jastrzębi z dnia 23.XI.1981r. (Dz. Urz. WRN w Radomiu z 1982r. NR 5, poz. 25) w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jastrzębia zaktualizowanego i zatwierdzonego ponownie uchwałą Rady Gminnej w Jastrzębi nr 21/93 z dnia 24.11. 1993r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego nr 20, z dnia 30.12.1993r., poz. 141.) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Jastrzębi.

§ 14

Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICY RADY

Krzysztof Szlachetkowski