

UCHWAŁA NR. III/VI/49/02
Rady Gminnej w Zakrzewie
z dnia 30 sierpnia 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew na fragmencie obszaru sołectwa Janiszew.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999r – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) postanawia się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne.

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru sołectwa Janiszew, położonego w Gminie Zakrzew, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych: 362, 365/1, 365/3 do 365/12, 366/1 do 366/6 i 367.
3. Plan uwzględnia postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew, którego tekst i cz. graficzna stanowią załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały Nr III/III/14/2000 Rady Gminy Zakrzew z dnia 28.04.2000r, a w szczególności postanowienia dotyczące kierunków zagospodarowania, oraz przeznaczenia terenów, w strefach potencjalnego rozwoju osadnictwa.

§ 2

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie:

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

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- przeznaczenie terenu i podział na strefy funkcjonalne z określeniem linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- linie rozgraniczenia ulic i placów,
- zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów,

- szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
- zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
- tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi tych terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenia minimalnych linii rozgraniczenia dróg i ulic.

§ 5

1. Jako zgodne z planem uznaje się:
 - 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych i placzy manewrowych do działek budowlanych w obrębie terenów mieszkaniowych, o których mowa w rozdziale II w § 7,
 - 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 9, wynikających z uwzględnienia warunków technicznych realizacji tych urządzeń określonych przez dysponentów poszczególnych sieci.
2. Linie rozgraniczające wewnętrznych dróg dojazdowych KDX, o których mowa w § 10, mogą być przesuwane w celu poszerzenia pasa drogowego do szerokości max. 10,0 m.
3. Dopuszcza się zmianę wielkości, kształtu i parametrów placzyków manewrowych na zakończeniach dróg dojazdowych KDX, o których mowa w § 10, w celu uzyskania odpowiedniego wjazdu na projektowane nowowydzielone działki.

§ 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 Zakrzew – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew, uchwalonego uchwałą Nr IV/61/82 z dnia 29.X.1982r Gminnej Rady Narodowej w Zakrzewie (Dz. Urz. WRN w Radomiu nr 22, poz. 214, z 1984r z późniejszymi zmianami),
 - 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 wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 7

1. Wyznacza się strefę terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 MN.
2. Ustalenia szczegółowe dla strefy 1 MN zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami, o których mowa w §§ 8,9 i 10 stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania strefy 1 MN:
 - 1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub bliźniacze,
 - 2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
 - obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją mieszkaniową strefy,
 - obiekty zabudowy towarzyszącej związane z funkcją podstawową strefy,
 - niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe.
 - 3) Nie dopuszcza się w obrębie strefy lokalizacji:
 - a) nowych obiektów, szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska, określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) obiektów inwentarskich.
- 4) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej, jednorodzinnej dwie i pół kondygnacji naziemnych t.j. do 11,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,
- usługowej i towarzyszącej jeden i pół kondygnacji t.j. do 8,0 m nad poziom terenu.

5) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenie terenu strefy:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy budynków kubaturowych w odległości:

- min. 8,0 m od istniejących linii rozgraniczenia dróg zewnętrznych dojazdowych,
- min. 5,0 m od projektowanych linii rozgraniczenia ulic dojazdowych wewnętrznych (KDX),

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki powinna wynosić: 35 %, przy czym co najmniej 50 % powierzchni działki należy przeznaczyć pod zieleń przydomową, wypoczynkową lub użytkową, z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem,

c) minimalna wielkość działek pod zabudowę mieszkaniową:

- wolnostojącą – 700 m²,
- bliźniaczą – 500 m²
- szerokość frontu nie mniejsza, odpowiednio jak wyżej: 20 m i 15 m,

d) optymalne wielkości działek budowlanych wolnostojących to: od 700-1800 m², a bliźniaczych: od 500-1000m²,

e) na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100 % miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach lokalizacji inwestycji nie mniej niż:

- 2 stanowiska na 50 m² pow. użytkowej usług,
- 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
- 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

f) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących dróg,

g) ogrodzenia frontowe należy realizować wzdłuż projektowanej linii rozgraniczenia działki z ulicą, przy czym fragmenty ogrodzeń, z bramą wjazdową od ulic dojazdowych KDX wewnętrznych, pieszo – jezdnych, o szerokości 5,0 m, należy wycofać równolegle na głębokość min. 2,5 m, a o szerokości 6,0 m odpowiednio 2,0 m, w celu uzyskania prawidłowego skrętu pojazdów samochodowych przy wjeździe na działkę. Wysokość ogrodzenia max. 1,80 m od poziomu terenu.

- 6) Wszystkie działki zabudowywane powinny być docelowo przyłączone co najmniej do systemów elektroenergetycznego, oraz wodociągowego i kanalizacyjnego z zachowaniem warunków, o których mowa w § 9.
- 7) Proponowany podział wewnętrzny strefy 1 MN nie jest obowiązujący. Podziały nieruchomości na działki budowlane, inne niż proponowane na rys. planu, mogą być dokonywane z zachowaniem ustaleń zawartych w pkt. 5) lit. „c” i „d” na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i opracowanej koncepcji zagospodarowania terenu.]

§ 8

1. Na obszarze strefy, o której mowa w § 7 obowiązują następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji strefy,
 - 2) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska, wywołana przez obiekty wymienione w pkt. 1, lub inne, nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ochronnej,
 - 3) zakazuje się lokalizacji usługi wymagającej wody do celów technologicznych, a w związku z tym wytwarzającej ścieki technologiczne,
 - 4) obowiązuje zakaz, odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu.

§ 9

Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną:

- 1) Nie dopuszcza się fundamentowania obiektów kubaturowych ani żadnych innych budowli, na funkcjonujących urządzeniach podziemnych, stanowiących uzbrojenie terenu, bez odpowiedniej przebudowy tych urządzeń, z zachowaniem pełnej sprawności technologicznej, za zgodą i w/g wymogów eksploataatorów omawianych urządzeń oraz za zgodą użytkowników obsługiwanych przez omawiane urządzenia obiektów.
- 2) Wprowadzona zabudowa nie może utrudniać czynności eksploatacyjnych i remontowych funkcjonujących urządzeń uzbrojenia podziemnego.
- 3) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego gminnego systemu wodociągowego bazując na wodociągu głównym Ø 225 złożonym wzdłuż drogi do Janiszewa. Wodociągi Miejskie – Radom zapewniają dostawę wody w ilości niezbędnej dla projektowanego osiedla, pod warunkiem zaprojektowania i wykonania odcinków sieci wodociągowej w drogach dojazdowych.

Szczegółowe warunki techniczne określone zostaną przez dysponenta sieci na terenie gm. Zakrzew poza wodomierzem znajdującym się przy granicy m. Radomia.

- 4) Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wytwarzających ścieki technologiczne. Do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, należy stosować rozwiązania dotychczasowe:

- zrzut ścieków do szczelnych, bezodpływowych, okresowo wybieralnych zbiorników i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków w Radomiu,
- realizację przydomowych, indywidualnych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania zgody na ich funkcjonowanie terenowych organów ochrony środowiska i Państwowego Rejonowego Inspektora Sanitarnego, przy jednoczesnym zapewnieniu braku ujemnego wpływu oddziaływania tych oczyszczalni na środowisko naturalne i przyległe tereny.

- 5) Ustala się następujące zasady wyposażenia w systemy energetyczne:

- utrzymuje się istniejący system dostarczania energii elektrycznej z jego modernizacją i rozbudową stosownie do potrzeb,
- z uwagi na ochronę krajobrazu należy stosować sieci n.n / kablowe,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii napowietrznej 15 KV – odgałęzienie Janiszew, przebiegającej w pobliżu przedmiotowego terenu, na podstawie warunków technicznych wydanych przez dysponenta sieci.

- 6) Usuwanie wód deszczowych – powierzchniowe do systemu rowów melioracyjnych i drogowych.

- 7) Dopuszcza się dotychczasowe zasady gospodarki odpadami, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich przez specjalistyczne firmy na wysypisko zlokalizowane na Wincentowie w Radomiu.

§ 10

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej oznaczone na rys. planu symbolem: KDX – tereny ulic dojazdowych wewnętrznych, pieszo – jezdnych, niepublicznych.

2. Ustala się następujące parametry techniczne projektowanych ulic dojazdowych:

- 1) 3 KDX – istniejąca droga polna adaptowana na ulicę pieszo – jezdnią, tzw. „sięgacz”

- min. szerokość w liniach rozgraniczenia 5,0 m,
- szerokość jezdni min 5,0 m.

- 2) 4 KDX i 5 KDX – projektowane ulice pieszo jezdne tzw. „sięgacze”:
- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - min. szerokość jezdni 5,0 m,
- 3) bramy wjazdowe na każdą z działek winny być wycofane równolegle do linii podstawowej ogrodzenia frontowego min.: 2,5 m w głąb działki przy szerokości ulicy 5,0 m w liniach rozgraniczenia i 2,0 m dla ulicy o szerokości 6,0 m,
- 4) obowiązuje zakończenie sięgaczy placem manewrowym do zawracania pojazdów samochodowych.
3. Dopuszcza się wydłużenie, lub skrócenie drogi dojazdowej KDX, tzw. „sięgacza” i zmianę kształtu placu manewrowego w celu dopasowania jego parametrów do innego niż proponowany na rys. planu podziału terenu na działki budowlane.
4. Dopuszcza się włączenie ulic KDX do układu komunikacyjnego o wyższej hierarchii – wjazdami bramowymi.
5. Na terenach, w obrębie linii rozgraniczających, projektowanych i istniejących dróg – ulic dojazdowych, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem realizacji urządzeń technicznych dróg (ulic) związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, o ile umożliwiają to parametry techniczne tych dróg (ulic).
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających jak w pkt. 5 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 11

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

§ 12

Traci moc uchwała nr IV/61/82 z dnia 29.X.1982r Gminnej Rady Narodowej w Zakrzewie (Dz. Urz. WRN w Radomiu nr 22, poz. 214 z 1982r z późniejszymi zmianami) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zakrzew.

§ 14

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

Przewodniczący
Rady Gminy
mgr inż. Krzysztof Przybyś



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW NA FRAGMENTIE OBSZARU SOŁECTWA JANISZEW

SKALA 1:1000

