

UCHWAŁA Nr. IX/76/2003
RADY GMINY W ZAKRZEWIE
z dnia 18.06.2003

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr. geod. 200/2 i 200/3 położonych w sołectwie WACYN gm. Zakrzew

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7.07.1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr.15 poz. 139 z 1999r – tekst jednolity z póź. zmianami / oraz art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8.03.1990r o samorządzie gminnym/Dz.U.nr.142 poz. 1591 z 2001r – tekst jednolity z póź. zmianami/ uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr. geod. 200/2 i 200/3 położonych w sołectwie Wacyn gm. Zakrzew zwany dalej planem .

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar działek o nr. geodezyjnych : 200/2 i 200/3 położonych w sołectwie Wacyn gm. Zakrzew.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- Ustalenie przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu
- Uzyskanie ładu przestrzennego
- Zabezpieczenie wymogów ochrony środowiska

§ 3

1. Przedmiotem planu jest :

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu i podziału na strefy funkcjonalne w tym na
 - Tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - Tereny komunikacji wewnętrznej dojazdowej, niepublicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**.

2. Tereny o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystywane 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:
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, i sposobie zagospodarowania, wraz z symbolami identyfikacyjnymi tych terenów,
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - Granice obszaru objętego planem.

§ 5

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

1. Zakaz planowania i realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
2. Zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych, w tym usługowych, mogących powodować stale lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
3. Ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywoływana przez jakiekolwiek obiekty nie można wykraczać poza teren ich lokalizacji, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ochronnej,
4. Przy realizacji inwestycji obowiązuje zapewnienie miejsca na gromadzenie odpadów i wywożenie ich na składowisko komunalne zgodnie z obowiązującym prawem
5. Należy wykonać docelowo sieci infrastruktury technicznej, minimum, w zakresie: energetycznej, kanalizacji i wodociągowej – włączone do systemu ogólnogminnego,
6. Należy wprowadzić szatę roślinną na terenach wolnych od zainwestowania na obszarze min. 50% powierzchni każdej działki budowlanej,
7. Obowiązuje zachowanie terenów przyrodniczych zielonych oraz wartościowych drzew,
8. Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu

§ 6

Ileokroć 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 GRN w Zakrzewie /Dz.Urz.WRN w Radomiu nr. 22 poz. 214 z 1984r z późn. zmianami /

3. rysunku 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.
2. Na terenie , o którym mowa w ust. 1, ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - Liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu,
 - drobny handel i usługi towarzyszące zabudowie jednorodzinnej,
 - inne obiekty jak: garaż, budynek gospodarczo – składowy itp. Za wyjątkiem budynków inwentarskich, gospodarczo – hodowlanych.
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej, ustalone w ust. 3 można realizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie obiektów o funkcji podstawowej, o której mowa w ust. 2.
5. Na terenie zabudowy mieszkaniowej **MN** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 1. wysokość budynków mieszkalnych winna wynosić max. Do 2 ½ kondygnacji, w tym ostatnia na poddaszu użytkowym, nie więcej niż 11.0m ponad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu, a zabudowy towarzyszącej do 6.0 m,

2. dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowej do 45% lub monsardowe. Budynki mogą być podpiwniczone.
3. obsługę komunikacyjną terenu stanowić będzie istniejąca droga gminna o charakterze publicznym oraz projektowana droga wewnętrzna dojazdowa, niepubliczna, o charakterze ciągu pieszo-jezdnego tzw. „sięgacze” oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**,
4. odległość nieprzekraczającej linii zabudowy od projektowanej linii rozgraniczenia drogi dojazdowej **KDX** winna wynosić :
 - dla zabudowy mieszkaniowej 8.0 m
 - dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej minimum 3.0m
5. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia istniejącej drogi gminnej, publicznej, winna wynosić minimum 8.0m, a od granic z działkami o nr. geodezyjnych 370/1, 371/4 minimum 15.0m ,
6. Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki powinna wynosić :
 - 30% wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową
 - 35% pod zabudowę mieszaną mieszkaniowo- usługową,
7. Co najmniej 50% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zielen przydomową,
8. Minimalne wielkości działek pod zabudowę wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną wynosić winny :
 - w zabudowie wolnostojącej - 900 m²
 - w zabudowie bliźniaczej - 450 m²
9. szerokość frontu działek winna wynosić minimum :
 - w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej - 18.0 m
 - w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej - 12.0 m
10. obowiązujące zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach lokalizacji inwestycji nie mniej niż:
 - 2 stanowiska na 50 m² powierzchni 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 , przy czym fragmenty ogrodzeń z bramą wjazdową od drogi **KDX** o szerokości 6.0m należy wycofać równolegle na głębokość minimum 2.5 m , w celu uzyskania prawidłowego skrętu pojazdów samochodowych przy wjeździe na działkę. Wysokość ogrodzenia max. 1.80 m od poziomu terenu,

13. wszystkie działki zabudowane powinny być docelowo przyłączone co najmniej do systemów elektroenergetycznego, oraz wodociągowego i kanalizacyjnego z zachowaniem warunków, o których mowa w § 8,
14. proponowany podział wewnętrzny terenu na działki budowlane **MN** nie jest obowiązujący. Podziały nieruchomości na działki budowlane, inne niż proponowane na rys. Planu, mogą być dokonane z zachowaniem ustaleń zawartych w pkt. 8 i 9 na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 8

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

1. Realizacja zmian wprowadzonych 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 poprzez rozbudowę istniejącego przewodu wodociągowego znajdującego się w pasie rozgraniczenia projektowanego ciągu pieszo – jezdnego **KDX** na warunkach technicznych dysponenta sieci,
4. Odprowadzenie ścieków docelowo winno nastąpić poprzez rozbudowę podciśnieniowego grawitacyjnego systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji sanitarnej w Radomiu na warunkach technicznych dysponenta sieci,
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. Zaopatrzenie w gaz przewodowy może nastąpić z istniejącej sieci gazowej stanowiącej przedłużenie miejskiej sieci m. Radomia, wg warunków technicznych dystrybutora gazu,
7. Zasilanie w energię elektryczną nastąpić winno z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego poprzez jego rozbudowę wg warunków technicznych dystrybutora energii,
8. Nie dopuszcza się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i skażonych wód opadowych do gruntu i do wód powierzchniowych,
9. Nie dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych z wszelkiego rodzaju zadaszeń i powierzchni utwardzonych do systemów kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie wszelkich ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych,
10. 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.
11. Elementy sieciowe infrastruktury technicznej można realizować zarówno w pasie komunikacji pieszo-jezdnej **KDX** jak i w pasie o szerokości minimum 4.0m poza ogrodzeniami frontowymi działek pod warunkiem pozostawienia tego pasa bez trwałego zagospodarowania t.j. m.in. bez nasadzeń drzew i krzewów.

§ 9

1. Wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej, niepublicznej, o charakterze ciągu pieszo-jezdnego tzw. „sięgacza”, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**,
2. Ustala się następujące parametry techniczne ciągu pieszo-jezdnego, o którym mowa w ust. 1 :
 - szerokość w liniach rozgraniczenia 6.0 m
 - jezdnia jednopasmowa o szerokości min. 3.5m z mijankami usytuowanymi w odległości między nimi zapewniającej ich wzajemną widoczność, przy czym szerokość jezdni w obrębie mijanki powinna być nie mniejsza niż 5.0m
 - pobocze , po stronie projektowanych działek budowlanych, utwardzone nawierzchnią inną niż jezdnia, po przeciwnej stronie trawiaste,
 - na skrzyżowaniu ciągu pieszo-jezdnego z drogą publiczną należy zastosować narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5.0m x 5.0m,
 - proponowane zagospodarowanie ciągu pieszo-jezdnego jak na rysunku planu.
3. Obowiązuje zakończenie ciągu pieszo-jezdnego **KDX** plackiem manewrowym o wymiarach min. 12.5 m x 12.5 m
4. Dopuszcza się wydłużenie lub skrócenie ciągu pieszo-jezdnego **KDX** i zmianę kształtu placka manewrowego w celu dopasowania jego parametrów do innego niż proponowany na rys. planu podziału terenu na działki budowlane,
5. Dopuszcza się włączenie ciągu pieszo-jezdnego **KDX** do istniejącej drogi gminnej wjazdem bramowym,
6. 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 § 8 z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.
7. Na terenie , w obrębie linii rozgraniczających ciąg pieszo-jezdny **KDX** , obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych z drogą z zastrzeżeniem ust. 4.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 10

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

§ 11

Traci moc uchwała nr. IV/61/82 z dnia 29.10.1982r Gminnej Rady Narodowej w Zakrzewie /Dz.Urz.WRN w Radomiu nr. 22 poz. 214 z 1984r z późn. zmianami / w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym , miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 12

wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzew.

§ 13

Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w dzienniku urzędowym województwa mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Zakrzew
Roman Stępień

