

UCHWAŁA NR XII/101/2003
RADY GMINY W ZAKRZEWIE
z dnia 14 października 2003r

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew obejmującej obszar o powierzchni 1.9756 ha w granicy działki nr. ewid. 199/1 w sołectwie Wacyn.

Na podstawie art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U.Nr 15 z 1999 , poz. 139 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.nr142 z 2001 r.poz.1591 tekst jednolity z późniejszymi zmianami)

Uchwała się zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego

Gminy Zakrzew, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/61/82 Rady Gminy Zakrzew, z dnia 29 października 1982 roku (Dz.Urz.WRN nr.22, poz .214 z 1984r) z późniejszymi zmianami , w obrębie obszaru o powierzchni 1.9756 ha ,w granicy działki nr. ewid. 199/1, położonego w sołectwie Wacyn zwaną dalej planem.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar działki nr ew. gruntów 199/1 w sołectwie Wacyn o powierzchni 1,9756 ha ,oznaczony granicami opracowania na rysunku planu stanowiącym jego załącznik graficzny.

§ 2

Celem planu jest ochrona interesu publicznego , lokalnego na projektowanym obszarze w zakresie:

- uzyskania ładu przestrzennego
- stworzenie prawidłowego układu zabudowy i zagospodarowania terenu
- zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
- ochrony i korzystania z zasobów środowiska z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności – oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN**
2. Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem – **KD**
3. Tereny wyłączone z zabudowy kubaturowej - **XX**
4. Przeznaczenie podstawowe z podziałem na strefy funkcjonalne określone liniami rozgraniczenia
5. Przeznaczenie uzupełniające
6. Zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami w granicach obszaru objętego planem są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - Linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu
 - Linie zabudowy - nieprzekraczalne
2. Przebieg linii rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu może być Zmieniony w wyniku sporządzenia zmiany planu

§ 5

Jeżeli w przepisach jest mowa o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu dla obszaru o którym mowa jest w §1 niniejszej uchwały
2. **Obowiązującym planie gminy Zakrzew** - należy przez to rozumieć ustalenia planu uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/61/82 Rady Gminy Zakrzew z dnia 29 października 1982 roku (Dz.Urz.WRN nr.22 , poz . 214 z 1984 r) z późniejszymi zmianami
3. **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do przedmiotowej uchwały
4. **Przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw oraz aktów wykonawczych
5. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia ,które powinno przeważać na obszarze zdefiniowanym liniami rozgraniczającymi

6. **Przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe
7. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony liniami rozgraniczenia na rysunku planu

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 6

- I. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy funkcjonalne wymienione w ustępach od 2 do 4. Zawarte w nich ustalenia szczegółowe stanowią wraz z ustaleniami, o których mowa w §7, 8, 9 podstawę do wydania decyzji określonych odrębnymi przepisami.
- II. Strefa MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

- a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- b) elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy

3. Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są :

- a) obiekty budowlane uzupełniające funkcję podstawową służące rekreacji
 - b) urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przejazdy, ogrodzenia, place pod śmietniki itp.
4. **Nie dopuszcza się w obrębie strefy** lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, które są wymienione w § 7 oraz nie spełniają wymogów w zakresie ochrony środowiska.
 5. **Zabudowa istniejąca mieszkaniowa może podlegać** wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce.
 6. **Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy oraz budynków podlegających odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz modernizacji i remontom :**
 - a) budynki mieszkalne należy realizować jako zabudowę o niskiej intensywności /budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące/,

- b) wysokość zabudowy max. 2.5 kondygnacje nad poziom terenu przy założeniu, że wysokość kondygnacji dla budynków o funkcji mieszkaniowej 3,0 m. /max wysokość zabudowy do 12 m nad poziom terenu/,
- c) podpiwniczenie o wysokości do 1,0 m nad poziom terenu,
- d) dachy o dowolnej formie i kształtach o max. kącie nachylenia połaci 45°.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy

- a) na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji ,
- b) zieleni należy projektować jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej /o charakterze ozdobnym, izolacyjnym/ z wykorzystaniem istniejących elementów zieleni wysokiej i niskiej - min. 40% powierzchni działki ,
- c) max. powierzchnia zabudowy terenu działki pod funkcję mieszkaniową do 40%,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczenia z istniejącą ulicą - min. 10 m,
- e) minimalna wielkość działek pod zabudowę w układzie budynków:
 - wolnostojących - 600 m²,
- f) minimalne szerokości działek :
 - dla zabudowy wolnostojącej –20 m,
- g) obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD**
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy od projektowanej drogi dojazdowej – 5 m.

III. Strefa KD – tereny komunikacji

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

- a) elementy infrastruktury drogowej wchodzące w skład wyposażenia drogi dojazdowej
- b) elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy

2. Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są :

- a) obiekty i urządzenia stanowiące ochronę przed zanieczyszczeniem i hałasem
- b) zieleni urządzona o funkcji ozdobnej , izolacyjnej

3. Nie dopuszcza się w obrębie strefy lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych

4. Ustala się następujące zasady realizacji zagospodarowania elementów komunikacji:

- a) Ustala się dla drogi dojazdowej szerokość w liniach rozgraniczenia - 10 m

- b) Ustala się wjazd na teren objęty planem z istniejącej drogi gminnej
- c) Na terenach w obrębie linii rozgraniczających , o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych , a także po uzyskaniu zgody zarządcy dróg.
- d) Wszystkie projektowane przedsięwzięcia dotyczące obsługi komunikacyjnej stref z istniejących lub planowanych dróg wymagają zgody zarządcy drogi.
- e) Działania związane z eksploatacją dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych i odrębnych .

IV. Strefa XX - teren wyłączony z zabudowy kubaturowej – rezerwa pod planowaną drogę o znaczeniu ponadlokalnym (20 m) – do czasu realizacji inwestycji : zieleni urządzona (np. przydomowa)

§ 7

Na obszarach stref ujętych w § 6 obowiązują w szczególności następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

1. Utrzymanie i ochrona istniejących enklaw zieleni wysokiej w tym : ograniczanie wycinania drzew i krzewów
2. wprowadzanie ażurowych ogrodzeń i nawierzchni dla swobodnej migracji gatunków
3. ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania terenu
4. oszczędne gospodarowanie terenem w toku realizacji inwestycji z uwzględnieniem ochrony gleby , zieleni , naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych oraz naprawienia szkód wg . przepisów szczególnych i odrębnych
5. ograniczenie stosowania środków chemicznych ochrony roślin
6. zakaz lokalizacji nowych i adaptacji istniejących obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla środowiska oraz podstawowych funkcji przyległych terenów tj. mogących znacząco wpłynąć na środowisko wg. przepisów szczególnych i odrębnych .

§ 8

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

- 1) Wprowadzane planem zagospodarowanie terenu nie może utrudniać czynności eksploatacyjnych funkcjonujących urządzeń podziemnych i naziemnych infrastruktury technicznej.

- 2) Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.
- 3) Wymagana przez wprowadzane zmiany zagospodarowania terenu przebudowa lub dostosowanie istniejących urządzeń infrastruktury do funkcjonowania w zmieniających się warunkach winny być przeprowadzone za zgodą i według warunków technicznych eksploatorów w/w urządzeń oraz za wiedzą użytkowników zasilanych obiektów z zachowaniem zasad podanych w przepisach szczególnych i odrębnych..
- 4) Odprowadzenie wód opadowych należy kierować do funkcjonujących systemów melioracyjnych, cieków wód powierzchniowych oraz do docelowo funkcjonującego systemu kanalizacji deszczowej z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi
- 5) Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na wszelkiego rodzaju nawierzchnie ciągów komunikacyjnych.
- 6) Zaopatrzenie w wodę - z docelowo funkcjonującego systemu wodociągowego po przeprowadzeniu niezbędnej rozbudowy funkcjonującej sieci wodociągowej , w zakresie wynikającym z potrzeb planowanej zabudowy i wg. warunków technicznych określonych przez dysponentów sieci.
Lokalizacja przewodów wodociągowych na terenach powszechnie dostępnych, głównie w ciągach komunikacyjnych.
- 7) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - do docelowo funkcjonującego systemu kanalizacji sanitarnej wg . warunków technicznych określonych przez dysponentów sieci.
- 8) Docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z funkcjonującego systemu gazowniczego z zachowaniem wymogów określonych odrębnymi przepisami w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz wg. warunków technicznych dysponentów sieci .
- 9) Zasilanie w energię ciepłą – głównie gazowe z indywidualnych źródeł ciepła spełniających obowiązujące wymogi ustaw szczególnych.
- 10) Zasilanie w energię elektryczną - po dokonaniu niezbędnej rozbudowy urządzeń wg. wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatora sieci.

II. Działania związane z eksploatacją urządzeń infrastruktury technicznej nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych.

§ 9

Rada Gminy Zakrzew wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na budowlane w obrębie granic opracowania niniejszego planu według przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 10

Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XXIV/61/82 Rady Gminy Zakrzew z dnia 29 października 1982 roku (Dz.Urz.WRN nr.22 , poz . 214 z 1984 r) z późniejszymi zmianami.

§ 11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzew.

§ 12

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

§ 13

Miejscowy plan zagospodarowania obszaru określonego w §1 wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Przewodniczący Rady Gminy
Roman Stępień

