

# **UCHWAŁA Nr 15/2002**

## **RADY GMINY W JASTRZĘBI**

z dnia 20 grudnia 2002 r.

### **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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 i z 2002r. 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 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002r. 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 oznaczone na rysunku planu symbolem KD,

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 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 zieleni 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 listopada 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 listopada 1993r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego Nr 20, z dnia 30 grudnia 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: wolno stojąca,
  - 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej winna wynosić maksimum 2,5 kondygnacji, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 11,0m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
  - 3) wysokość zabudowy towarzyszącej winna wynosić maksimum 6,0m nad poziom terenu do najwyżej 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 KD,

6) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczenia terenu strefy z drogami winna wynosić minimum:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej 8,0m,
- b) dla zabudowy towarzyszącej 3,0m,

7) minimalna wielkość działek winna wynosić 1000m<sup>2</sup> a ich szerokość więcej niż 25,0m,

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 50m<sup>2</sup> 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, przy czym fragmenty ogrodzeń z bramą wjazdową od drogi KD o szerokości 5,0m należy wycofać równolegle na głębokość minimum 2,5m, w celu uzyskania prawidłowego skrętu pojazdów samochodowych przy wjeździe na działkę. Wysokość ogrodzenia max. 1,80m 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, wolno stojącą 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 400m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> na każdym terenie podstrefy MN-ZL,
  - 9) wykorzystanie pozostałego terenu podstrefy na wjazdy, placyki, 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, kąciki 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 oznaczony na rysunku planu symbolem KD - teren drogi dojazdowej, pieszo - jezdnej, niepublicznej.
- 2. Ustala się następujące parametry techniczne drogi KD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 5,0m,
  - b) szerokość jezdni minimum 5,0m,
  - c) bramy wjazdowe na każdą działkę winny być wycofane równolegle do linii podstawowej ogrodzenia frontowego minimum 2,5m w głąb działki.
- 3. Dopuszcza się włączenie drogi KD do istniejących dróg: gminnej i powiatowej, wjazdem bramowym.
- 4. Na terenie, w obrębie linii rozgraniczenia projektowanej drogi KD, zakazuje się realizacji

obiektów budowlanych za wyjątkiem realizacji urządzeń technicznych tej drogi związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, o ile umożliwiają to parametry techniczne tej drogi.

5. Na terenie, w obrębie linii rozgraniczenia projektowanej drogi KD, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

**§ 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.

### **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 listopada 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 listopada 1993r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego, z dnia 30 grudnia 1993r., Nr 20 poz. 141) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Jastrzębi.

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

