

**UCHWAŁA NR XX/193/2020
RADY GMINY W ZAKRZEWIE**

z dnia 30 lipca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 385/2
położonej w obrębie 0014 Janiszew w miejscowości Janiszew w gminie Zakrzew,
powiat radomski, woj. mazowieckie.**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U.z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2020 r.poz. 713) w związku z uchwałą Nr XXXIX/221/2017 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 17 maja 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 385/2 położonej w obrębie gruntów Janiszew w miejscowości Janiszew w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew przyjętego Uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 7 marca 2012 r. Rada Gminy w Zakrzewie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 385/2 położonej w obrębie gruntów Janiszew w miejscowości Janiszew w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy rozumieć przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy rozumieć przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lb różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi , w tym techniczno-budowlanymi;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie zajmujące co najmniej 60% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych zabudowy, zlokalizowanej na działce budowlanej położonej w granicach terenu, dla którego to przeznaczenie jest ustalone;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie , które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia.

- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających (dotyczy to części naziemnych i podziemnych budynku), nie dotyczy gzymsów, okapów, które mogą przekraczać tę linię o 0,8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, tarasy, schody zewnętrzne, galerie, rampy i pochylnie o 1,5 m;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające wyznaczone na rysunku planu określające odległość ściany budynku w jakiej należy sytuować od linii rozgraniczającej (dotyczy to części naziemnych i podziemnych budynku), stanowi jednocześnie obowiązek sytuowania lica elewacji frontowej bezpośrednio w tej linii w nie mniej niż 50% szerokości elewacji od strony tej linii, nie dotyczy gzymsów, okapów, które mogą przekraczać tę linię o 0,8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, tarasy, schody zewnętrzne, galerie, rampy i pochylnie o 1,5 m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków i ich części sytuowanych w odległości większej niż 10,0 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym oraz altany, wiaty i zadaszenia. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu oraz zewnętrznego obrysu konstrukcji altan, wiat i zadaszeń. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się części podziemnych budynku nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych tj. schody zewnętrzne;
- 14) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 15) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi i z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę;
- 16) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację budynku znajdującą się od strony frontu działki;
- 17) **wysokości elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, okapu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji naziemnej budynku;
- 18) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami tj. drogi, urządzenia nadziemne i podziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, energetyczne, ciepłownicze, kanalizacyjne, gazowe telekomunikacyjne;
- 19) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu działalności zaspokajającej potrzeby ludności oraz służące działalności wytwórczej nie związanych z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000, 0 m²;
- 20) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość, rozumiana jest jako przekroczenie standardów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych, nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której są realizowane i które nie są zakwalifikowane do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 21) **ciągu komunikacyjnym** - należy przez to rozumieć przestrzeń urządzoną w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojazdu, dojazdu lub dojazdu i dojazdu do nieruchomości, wydzieloną liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zakwalifikowaną w obrębie terenu o innej funkcji;
- 22) **ciągu pieszo-jezdnym** - należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, na którym ruch kołowy i pieszy odbywa się równocześnie;
- 23) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci od 0° do 12°;
- 24) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 12°;
- 25) **tablicy reklamowej** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy

umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;

26) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu to następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu :

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. Ustalenia w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW-2KDW;

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono jak na rysunku planu.

3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o którym mowa w ust. 1 powyżej, oraz określenie zasad ich lokalizacji w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów, zostały zawarte w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

§ 5. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) 1KDW-2KDW jako teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, których cechy wymagają ochrony.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ukształtowania wymaga:

- 1) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
- 2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz działek wydzielonych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości,
- 3) stosownie dla altan, wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i maksymalnej szerokości elewacji frontowej ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych lub dla budynków mieszkalnych, jeśli nie ustalono szczególnych wymogów dla budynków gospodarczych i garażowych,
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:

a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) materiały wykończeniowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek, na dachach płaskich – dowolne;
- elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, okładziny ceramiczne i betonowe,
- zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding) oraz blach falistych i trapezowych na ścianach budynków,

c) kolorystyka budynków, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- dachów czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych,
- elewacji - cegła, drewno, kamień w naturalnych barwach, na powierzchniach innych - kolory jasne pastelowe, inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 20% elewacji.

2. Zabudowę terenów dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji co najmniej minimalnego zakresu uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych, określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym nakazuje się odpowiednie rozszerzenie tego zakresu, w tym zwłaszcza o sieci i urządzenia gospodarki ściekowej, w przypadku realizacji zainwestowania, dla którego przepisy odrębne ustalają odpowiednie wymogi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

3. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczy to:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- 3) usytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W granicach planu nie występują obszarowe i indywidualne formy ochrony przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonej do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 87.

3. Na obszarze objętym planem obowiązują warunki korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (Rozporządzenie Nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2015 r. z późn. zm.) oraz warunki korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r.).

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć polegających na budowie lub przebudowie elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby i wód podziemnych:

- 1) obowiązuje ochrona wód podziemnych na obszarze objętym planem, znajdujących się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, poprzez zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód, bez zaprojektowania i wykonania w tym zakresie zabezpieczeń według obowiązujących przepisów odrębnych,

- b) urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych i bez uprzedniego uszczelnienia i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do ziemi i wód;
- 2) obowiązuje utrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie wyznaczonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi powierzchni biologicznie czynnych poprzez realizację zieleni urządzonej;
- 3) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejących drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych, hałasu i pól elektromagnetycznych, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza i przekroczenia poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.
5. Obowiązują zasady gospodarowania odpadami i gromadzenie odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i/lub innych przepisów gminnych dotyczących zakresu gospodarki odpadami.
6. Ustala się, że teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN, podlega standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) określonym w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy, wyznaczone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew”.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. W planie nie występują obiekty wymagające ochrony w rozumieniu przepisów ustawy.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

- 1) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca - 1 mp na 1 lokal mieszkalny;
- 2) usługi – 2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Nakazuje się urządzić na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów minimum 1 miejsce dla rowerów.

3. Nakazuje się urządzenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymaganą przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych dla miejsc lokalizowanych na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

4. Miejsca postojowe realizować w formie miejsc niezadaszonych, wiat lub garaży.

§ 13. 1. W zakresie linii zabudowy i gabarytów obiektów ustala się następujące zasady:

- 1) lokalizację nowej zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w powyżej wyznacza się na rysunku planu za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny.
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, miejsc postojowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury ani tymczasowych obiektów budowlanych;

4) ustala się maksymalne wysokości obiektów budowlanych:

- a) dla budynków – zgodnie z ustaleniami Działu III (Ustalenia szczegółowe),
- b) dla budowli – 10 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu budowli,
- c) dla obiektów małej architektury – 6 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu małej architektury.

2. Pozostałe ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gabarytów obiektów - zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenu.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Realizacja przeznaczenia terenów w planie nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic bocznych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 80-100°.
- 2) minimalną powierzchnię nowo uzyskiwanych działek budowlanych:
 - a) na terenie MN – 500 m²,
- 3) minimalną szerokość frontów działek:
 - a) na terenie MN – 16 m;
- 4) dopuszcza się działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 2 powyżej wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrzne;
- 5) minimalna szerokość działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne:
 - a) uzupełniająca do szerokości drogi 6 m.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą przyległa do tego obszaru istniejąca droga publiczna i wewnętrzna.

2. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:

- 1) dla obsługi obszaru i wchodzącego w jego skład terenu wyznacza się tereny:
 - a) dróg wewnętrznych 1KDW-2KDW;

- 2) w przypadku wydzielania w obrębie obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, drogi te powinny mieć parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojeżdż i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych – dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.
- 3) dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych w planie tras rowerowych, dokonywaną w oparciu o zapisy odpowiednich gminnych dokumentów strategicznych.
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego, w pasach drogowych dróg wewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Budowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej jak i wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu objętego planem i jego otoczeniu wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonujących infrastruktury technicznej.

2. Rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, należy prowadzić zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnorolnym lub tranzytowym należy lokalizować w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych; dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ciągi komunikacyjne pod warunkiem zapewnienia dostępności dla prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

4. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów uzbrojenia technicznego wraz z wymiarowaniem tych przewodów, należy ustalić na etapie projektowania ich realizacji. Należy stosować minimalne średnice przewodów: dla wodociągu Ø 150, dla kanalizacji sanitarnej Ø 0,20 m, dla kanalizacji deszczowej Ø 0,3 m, dla gazociągu 32 mm.

5. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować od infrastruktury technicznej odległości bezpieczne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych wyłącznie z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę lub/i modernizację sieci wodociągowych, dokonywane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

7. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych:

- 1) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzenia ścieków z istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) możliwość powiązania sieci kanalizacji sanitarnej z układem zewnętrznym poprzez przewody w terenach 1KDW-2KDW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) zakazuje się zrzutów ścieków sanitarnych i/lub przemysłowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych;
- 5) jakość odprowadzanych ścieków sanitarnych i przemysłowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

8. Ustala się zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami na nieutwardzony teren działki budowlanej;

- 3) dopuszcza się stosowanie wszelkich rodzajów retencji w granicach poszczególnych posesji, realizację zbiorników retencyjnych, retencyjno-odparowujących, oczyszczalni wód deszczowych, itp. urządzeń jako elementów systemu zagospodarowania wód opadowych z obszaru objętego planem z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się zrzutu ścieków opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych;
- 5) jakość odprowadzanych do gruntu ścieków opadowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym określonym w przepisach odrębnych.

9. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) z systemu ciepłowniczego;
 - 2) z indywidualnych lub zbiorowych lokalnych źródeł ciepła, wykorzystujących energię elektryczną, gaz, olej opałowy, bezpieczne ekologiczne paliwa stałe, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych lub wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym ciepła wnętrza Ziemi;
10. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy sieci gazowej;
- 3) przy rozbudowie i przebudowie należy stosować minimalną średnicę przewodów – 32,0 mm oraz realizować inwestycję zgodnie z przepisami odrębnymi;

11. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci systemu elektroenergetycznego;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji oraz instalacji o mocy nie przekraczającej 100 kW.

12. W zakresie telekomunikacji ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 18. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Lokalizację obiektów tymczasowych (np. toalet przenośnych, kontenerów) dopuszcza się wyłącznie na czas realizacji budów, z zachowaniem wymogu ograniczenia ekspozycji tych obiektów w kierunku miejsc publicznych o ogólnodostępnych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenu

Rozdział 12.

Zabudowa mieszkaniowa

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu MN o powierzchni 0,2333 ha, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) inne obiekty związane z przeznaczeniem podstawowym (np. wiaty, obiekty małej architektury),
 - b) nieuciążliwe usługi,

- c) zieleni urządzona i izolacyjna,
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, ciepłownictwa, gazownictwa, telekomunikacji,
- e) elementy systemu komunikacyjnego do obsługi przeznaczenia terenu: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, parkingi.

3) Zasady realizacji przeznaczenia terenu:

- a) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) ustala się realizację przeznaczenia podstawowego w postaci budynków garażowych i gospodarczych o jednej kondygnacji naziemnej, towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym,
- c) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej powierzchni całkowitej określonej w przepisach odrębnych lub/i w odrębnych budynkach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200 m², pod warunkiem uprzedniej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej.
- d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali z mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na lokale o funkcji usługowej, a także zmianę rodzaju prowadzonych usług w lokalach usługowych i dostosowanie ich wymagań określonej działalności,
- e) lokale usługowe powinny być oddzielone od lokali mieszkalnych poprzez lokowanie ich w odrębnych częściach budynku, należy zapewnić oddzielne wejścia do części usługowej i mieszkalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy.

1) Geometria dachów nowej zabudowy:

- a) ustala się stosowanie dachów stromych dwuspadowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci do 45° lub i dachów płaskich, za wyjątkiem lukarn, zadaszeń wejść do budynków z zastrzeżeniem lit. b) i c),
- b) na działce budowlanej dopuszcza się stosowanie tylko jednego rodzaju dachu (płaskiego lub stromego) dla budynków mieszkalnych,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów stromych jednospadowych w przypadku zabudowy zlokalizowanej w granicach z działkami sąsiednimi.

2) Linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),

3) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych w granicy z działek powstałych w wyniku podziału objętego planem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

3. Wskaźniki zagospodarowania.

1) Ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalną na 0,05
- b) maksymalną na 1,0

2) Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%.

3) Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%.

4) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowych na 20,0 m,
- b) ustala się maksymalną wysokość budynków na 12,0 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z dróg wewnętrznych oznaczonych literami 1-2KDW.
- 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków w tym wód opadowych, według zasad ustalonych w Dziale II, Rozdział 10.
- 3) Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 1%.

Rozdział 13.

Tereny dróg.

§ 20. Dla terenów 1KDW, 2KDW o powierzchni odpowiednio 0,0111 ha i 0,0118 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

1. Warunki zagospodarowania dla terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi na 6,0 m,
- 2) ustala się realizację drogi jako ciągu pieszo-jezdniowego,
- 3) ustala się powiązanie z drogą publiczną powiatową znajdującą się poza obszarem planu,
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogi.

2. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0%.

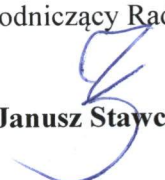
DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzew.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Janusz Stawczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR EWID. 385/2 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE GRUNTÓW JANISZEW W MIEJSCOWOŚCI JANISZEW W GMINIE ZAKRZEW

LEGENDA:

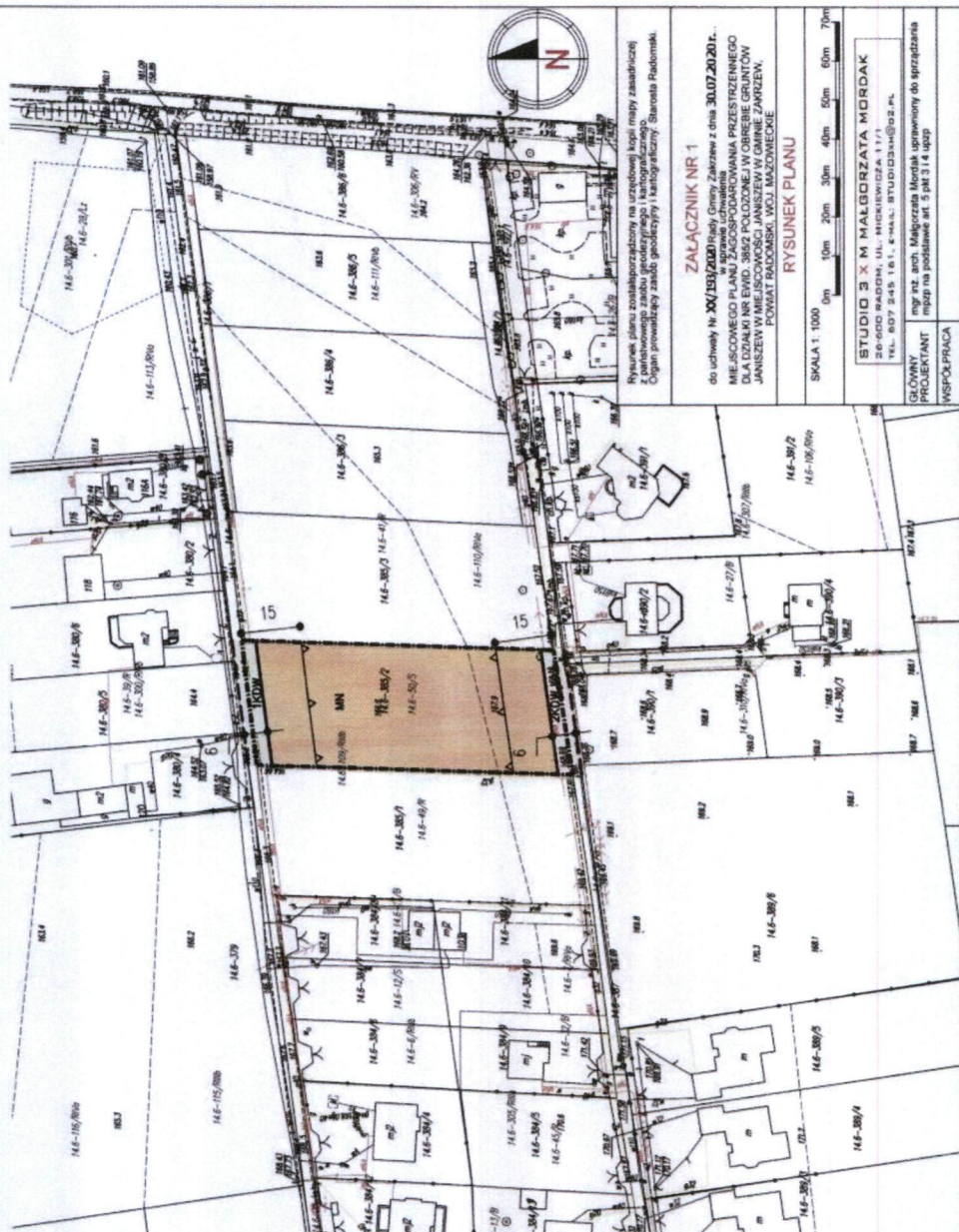
	granice obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
	linia rozgraniczająca tereny o tym samym przeznaczeniu lub o tych samych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny dróg wewnętrznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW
Uchwała Nr XX/193/2020 z dn. 14 kwietnia 2020 r.



OZNACZENIA:

- granice obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- linia rozgraniczająca tereny o tym samym przeznaczeniu lub o tych samych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny dróg wewnętrznych



ZALĄCZNIK NR 1

do uchwały Nr XX/193/2020 Rady Gminy Zakrzew z dnia 30.07.2020 r.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR EWID. 385/2
POŁOŻONEJ W OBRĘBIE GRUNTÓW JANISZEW W MIEJSCOWOŚCI JANISZEW W GMINIE ZAKRZEW.
POWIAT RADOMSKI, WOJ. MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000	0m	10m	20m	30m	40m	50m	60m	70m
---------------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

STUDIO 3 X M MAŁGORZATA MORDAK
20-600 RADOM, UL. HICKIEWICZA 11/1
TEL. 807 545 181, E-MAIL: STUDIO3X@P.O.

GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Małgorzata Mordak uprawniona do sprządzania map na podstawie art. 5 pkt 1 i 4 upr
WSPÓŁPRACA	