

Uchwała Nr XXVII/174/2020
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 3 sierpnia 2020r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713), art. 20 ust.1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293) związku z Uchwałą Nr VIII/46/2019 Rady Gminy Jaktorów z dnia 25 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gmina Jaktorów, stwierdzając że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r. Rada Gminy Jaktorów uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gmina Jaktorów obejmującego obszar ograniczony północno - zachodnią granicą działek nr ewid. 168/18, 168/12, ulicą 3 Maja, południowo - wschodnią granicą działek nr ewid. 145/11, 145/10, 145/9, 145/4, fragmentem rowu oznaczonego nr ewid. 146/1, południowo - wschodnią granicą działki nr ewid. 147/2 oraz ul. Topolową.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów - określone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy ;
- 5) odległości elementów zagospodarowania planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie, funkcje zabudowy, oznaczone symbolem;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi dla którego określone jest przeznaczenie oraz warunki i zasady zagospodarowania oznaczone symbolem,
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) ustaleniu - oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 8) dopuszczeniu - oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;

§ 5.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) symbol MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, budynkami gospodarczymi i garażami, miejscami do parkowania samochodów;
- 2) symbol KDp** - teren przeznaczony pod poszerzenie dróg publicznych - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony pod poszerzenie dróg publicznych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami drogowymi oraz z możliwością budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) symbol KDW** - teren dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć budowę nowych i utrzymanie istniejących dróg służących obsłudze terenów objętych planem z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami drogowymi oraz możliwością budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) symbol WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 5) symbol ZL** – tereny lasów - należy przez to rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) usytuowanie budynków względem dróg obowiązuje według nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 6.0 i 7.0 m, od linii rozgraniczających tereny o symbolach 1KDp, 1KDw, 2KDw, zgodnie z rysunkiem planu, ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych,
- 2) usytuowanie budynków względem linii rozgraniczającej teren o symbolu 1WS, 2WS obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 3.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) usytuowanie budynków względem linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZL obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 4.0m, zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie o symbolu MN na 1000m²,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych w odległości 1.5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- 6) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii i urządzeń, ustalonych odrębnymi

przepisami.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) tereny o symbolu przeznaczenia MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, wg przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 3) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystującej energię wiatru o mocy powyżej 50 kW,
- 4) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

§ 8. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu;
- 2) w zakresie dróg publicznych granice rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi teren o symbolu 1KDp.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-61/38) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu,
- 2) w strefie , o której mowa w pkt 1, wszelkie działania inwestycyjne, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w obrębie terenu objętego granicami planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) tereny o symbolach 1MN, 2MN, 3MN

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych,
- dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10.0m,
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6.0m,
- dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°,
- powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej,

- na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 3MN, znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej uchwały,

- minimalna intensywność zabudowy 0.05 powierzchni działki budowlanej,

- maksymalna intensywność zabudowy 0.5 powierzchni działki budowlanej,

2) teren o symbolu 1KDW, 2KDW

a) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga istniejąca, szerokość w liniach rozgraniczających od 8.0 do 16.0m, zgodnie z rysunkiem planu,

- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,

- ww droga posiada dostęp do drogi publicznej,

- na terenie drogi wewnętrznej o symbolu 1KDW, znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej uchwały,

- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) teren o symbolu 1KDp,

a) przeznaczenie - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej;

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających zmienne od 2.5m do 3.0m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) teren o symbolu 1WS, 2WS

a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejący rów wg rysunku planu,

- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,

- dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się lokalizację przepustów i przejazdów,

- dopuszcza się przekrycie rowu, wg przepisów odrębnych, przy zachowaniu jego drożności i swobodnego przepływu wód.

5) teren o symbolu 1 ZL

a) przeznaczenie – teren lasów,

b) zasady i warunki zagospodarowania: tereny leśne do zachowania.

§ 12. 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

w obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w związku z czym nie określa się ich

granic i sposobów zagospodarowania. Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego nie został uchwalony.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna wielkość nowo tworzonych działek powstała w wyniku scalenia i podziału powinna wynosić w terenach o symbolu MN 1000m²,
- 2) szerokość frontu nowo tworzonych działek nie mniejsza niż 18m,
- 3) kąt położenia granic nowo tworzonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45° - 135°.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) Komunikacja:

a) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z zewnętrznym układem odbywa się poprzez drogi publiczne i wewnętrzne objęte niniejszym planem oraz drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, które posiadają dalszy przebieg na terenie gminy.

b) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszaru poprzez :

- drogi publiczne klasy dojazdowej przylegające do terenu nie objęte niniejszym planem,
- poszerzenie drogi publicznej określone niniejszym planem mające połączenie z drogami publicznymi;
- drogi wewnętrzne określone niniejszym planem mające połączenie z drogami publicznymi;
- drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem o minimalnej szerokości 8m,

c) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania samochodów powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w ilości: min.1 miejsce/dom (w tym wlicza się również miejsce do parkowania w garażu),

d) realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w obrębie dróg/ulic publicznych oraz w granicach "strefy ruchu" lub "strefy zamieszkania" utworzonych na podstawie przepisów odrębnych - wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych.

2) Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

a) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu,

b) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z zewnętrznym układem odbywa się poprzez istniejące w obszarze sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg na terenie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu,

d) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii i urządzeń, ustalonych przepisami odrębnymi i Polska Normą;

3) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy rur minimum 40mm zasilanej z istniejącego systemu gminnego zaopatrywanego ze stacji uzdatniania wody,

4) Odprowadzenie ścieków:

a) ustala się zakaz odprowadzania ścieków komunalnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych;

b) ustala się, że ścieki komunalne będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rur minimum 50mm z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;

c) do czasu realizacji sieci sanitarnej odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) Odprowadzenie wód opadowych:

a) dopuszcza się możliwość odprowadzenia do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i terenów utwardzonych, które zgodnie z przepisami nie wymagają oczyszczenia;

b) ustala się, że odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i terenów utwardzonych wymaga takiego ukształtowania terenu, by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

6) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia i kablowych lub projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych ,

b) dopuszcza się remont i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od ulicy kołowej publicznej lub wewnętrznej,

c) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW.

7) Telekomunikacja:

obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną oraz możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) Zaopatrzenie w gaz - zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazową wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20mm oraz w oparciu o indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) Zaopatrzenie w energię cieplną: ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła. Instalacje, w których następuje spalanie paliw i ich eksploatacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

10). Gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, ich magazynowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;

2) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 16. Traci moc: Uchwała Nr XLVII/341/2006 Rady Gminy Jaktorów z dnia 12 czerwca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dotyczącego wsi Henryszew w zakresie terenu objętego niniejszym planem.

§17. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenu o symbolu MN w wysokości 15%, dla pozostałych terenów w wysokości – 0%.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Jaktorów.