

Uchwała Nr
Rady Gminy Jaktorów
z dnia.....r.

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 (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Nr VI/41/2015 Rady Gminy Jaktorów z dnia 7 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bieganów, 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bieganów, gmina Jaktorów obejmującego obszar ograniczony ulicą Malinową, południowo - wschodnią granicą działki nr ewid. 171, południowo - wschodnimi granicami działki nr ewid. 174, południowymi granicami działek nr ewid. 158, 157/4, 157/3, 157/1, 155, 154, 153 oraz zachodnią granicą administracyjną gminy Jaktorów.

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

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 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) istniejący rów do likwidacji;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

§ 4. Ilekcć 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 miejsca 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, miejscami do parkowania samochodów;
- 2) symbol KDD** - tereny dróg (ulic) publicznych klasy dojazdowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem;
- 3) symbol KDp** - tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami drogowymi oraz z możliwością budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) symbol KDW** - tereny 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;
- 5) symbol RE** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych i gruntów rolnych w ciągach ekologicznych.
- 6) symbol WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 7) symbol ZL** - tereny lasów - należy przez to rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakazem realizacji

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 3.0, 4.0 i 6.0 m, od linii rozgraniczających tereny o symbolach 1KDD, 2KDD, 1KDp, 1KDW, 2KDW, 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu, ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych,
- 2) usytuowanie budynków względem linii rozgraniczającej teren o symbolu 1WS obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 3.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) usytuowanie ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu w terenach o symbolach 1RE, 2RE w odległości minimum 1.5m,
- 4) usytuowanie budynków względem granic lasu wg przepisów odrębnych,

- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki w terenie o symbolu MN na 1000m²,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych w odległości 1.5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- 7) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku z wyłączeniem ocieplenia budynku, a rozbudowa budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 8) 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 kulturowego:

- 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 obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się likwidację istniejącego rowu przebiegającego przez tereny o symbolach: 2MN i 3KDW,

§ 8. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1KDp, 1KDD, 2KDD jako granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP 60-61/17* i 60-61/23*) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu;
- 2) w strefach, o których 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, 4MN

a) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10.0m,
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 6.0m,

- maksymalna wysokość obiektów innych niż wymienione w tiret trzecie i czwarte 12.0 m z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°,
- powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.05,
- maksymalna intensywność zabudowy 0.9,
- ustala się, że istniejące w terenach o symbolu 1MN, 2MN linie 15kV przeznaczone są do likwidacji, do czasu likwidacji istniejących napowietrznych linii 15kV, zgodnie § 14 ust. 5 pkt 3, obowiązuje sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości minimum 7.5m od osi przebiegu tych linii, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7.5m od osi napowietrznych tych linii, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej ich eksploatacji, ustalonych przepisami odrębnymi;
 - ustala się likwidację rowu melioracyjnego przebiegającego przez teren o symbolu 1MN,

2) tereny o symbolu 1KDD,

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej - droga dojazdowa,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 10.0m, poszerzenie drogi na odcinku od drogi o symbolu 1KDW do drogi o symbolu 2KDD oraz w północnym odcinku drogi - osiowo, na pozostałych odcinkach częściowo po stronie wschodniej, częściowo po stronie zachodniej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,

3) tereny o symbolu 2KDD,

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej - droga dojazdowa,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 10.0m, poszerzenie drogi po stronie wschodniej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,

4) teren o symbolu 1KDp,

- a) przeznaczenie - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej - droga dojazdowa
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających 3.0 zgodnie z rysunkiem planu,

5) tereny o symbolu 1KDW,

- a) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 6.0m, poszerzenie drogi na fragmencie po stronie wschodniej, na fragmencie po stronie zachodniej, zgodnie z rysunkiem planu
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
 - ww droga posiada dostęp do drogi publicznej,

6) teren o symbolu 2KDW,

- a) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 6.0m zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
- ww droga posiada dostęp do drogi publicznej,

7) tereny o symbolu 3KDW,

a) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 5.0m, poszerzenie drogi na fragmencie po stronie wschodniej, na fragmencie osiowo, zgodnie z rysunkiem planu
- ustala się likwidację rowu melioracyjnego przebiegającego przez teren o symbolu 3KDW,

8) tereny o symbolach 1RE, 2RE,

a) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych i gruntów rolnych w ciągach ekologicznych

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz zabudowy niezwiązanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych ,
- zakaz zasypywania i zanieczyszczania cieków,
- zachowanie istniejącego drzewostanu i flory,

9) teren o symbolu 1ZL

a) przeznaczenie - lasy

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- tereny leśne do zachowania,
- zakaz budowy obiektów budowlanych,

10) teren o symbolu 1WS

a) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące rowy o szerokości w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 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 20m,
- 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:

1) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z zewnętrznym układem odbywa się poprzez drogi publiczne i wewnętrzne objęte niniejszym planem oraz drogę przyległą nie objętą niniejszym planem, która posiada dalszy przebieg na terenie gminy.

2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszaru poprzez :

- drogę publiczną przylegającą do terenu nie objętą niniejszym planem,
- drogi publiczne objęte niniejszym planem,
- drogi wewnętrzne określone niniejszym planem mające połączenie z drogami publicznymi;
- drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem wydzielane zgodnie z zapotrzebowaniem o minimalnej szerokości 6m,

3) 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).

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

1) 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,

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

3) 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,

4) 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 Norma;

3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm zasilanej z istniejącego systemu gminnego zaopatrywanego ze stacji uzdatniania wody w Bieganowie,

4. Odprowadzenie ścieków:

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

2) ustala się, że ścieki komunalne z wyłączeniem ścieków opadowych i roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Żyrardowie;

3) do czasu realizacji sieci sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni,

4) ustala się zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,

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

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

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia i kablowych lub projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN)

napowietrznych i kablowych oraz z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4kV),

2) 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,

3) istniejące napowietrzne linie 15kV do likwidacji, zgodnie z rysunkiem planu,

6. 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.

7. Zaopatrzenie w gaz - zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazową wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20mm lub z innych źródeł.

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. 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 L/3375/06 Rady Gminy Jaktorów z dnia 25 września 2006r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dotyczącego wsi Bieganów 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.