



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:
2023-03-29

Wnioskodawca:

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Gminy Jaktorów Nr LI/375/2006 z dnia 2006-09-25 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bieganów w granicach administracyjnych, gmina Jaktorów, z wyłączeniem terenów objętych granicami miejscowego planu - Uchwała Nr XVIII/118/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 24 listopada 2003r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 216 z dnia 2006-10-24, poz. 8169.

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 302/2, obręb BIEGANÓW

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „18MN”

Dz. nr 302/3, obręb BIEGANÓW

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „18MN”

Dz. nr 302/4, obręb BIEGANÓW

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „18MN”

Dz. nr 302/6, obręb BIEGANÓW

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „18MN”

- Tereny rolnicze „R”

Dz. nr 302/7, obręb BIEGANÓW

- Tereny rolnicze „R”

Dz. nr 302/8, obręb BIEGANÓW

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „18MN”

- Tereny rolnicze „R”

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „18MN”

3) tereny o symbolach: 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 12MN, 13MN, 18MN, 19MN, 20MN, 30MN, 35MN:

a) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej (usługi nieuciążliwe) jako samodzielnych obiektów,

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 12m w kalenicy dachu - max 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie) lub max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°, wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.,

- w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, modernizację lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu.

- wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych określa się na jedną kondygnację; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 4.0m, dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°.

- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, usługowych wolnostojących wynosi 80 m²,

- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 50 % powierzchni działki,

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 30 % powierzchni ogólnej działki,

- dla dz. nr ewid. 149/2, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8 znajdujących się na terenie oznaczonym symbolem 12MN obowiązują następujące ustalenia: dopuszczenie zabudowy z zachowaniem charakteru leśnego działki, zachowanie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszczenie zabudowy na powierzchni 20% działki, ale nie więcej niż 400m², posadowienie budynku może nastąpić z uwzględnieniem zachowania cennego drzewostanu,

- dopuszcza się użytkowanie parterów budynków mieszkalnych jako części usługowych - usługi nieuciążliwe,

- plan ustala, że funkcja usługowa może powstać i być użytkowana jedynie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do funkcji mieszkaniowej,
- dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszą Uchwałą,
- przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przebiegają linie energetyczne 15 KV, w korytarzu oddziaływania obowiązują ustalenia § 15, pkt 9 ppkt b,
- dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowej, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,
- tereny o symbolach: 18MN, 19MN, 30MN, 35MN znajdują się w obrębie Bolimowsko - Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- teren o symbolu 35MN, znajduje się w strefie od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 6,
- na terenie o symbolu 12MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2 niniejszej Uchwały.

Dla „R”

23) tereny o symbolu R:

a) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk rolniczych,
- dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i budowę budynków służących do prowadzenia działalności rolniczej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych w tym zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o łącznej powierzchni powyżej 1 ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) lub max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°, wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0,8 m. n.p.t.
- maksymalna wysokość projektowanych budynków gospodarczych w kalenicy dachu wynosi 8m,
- maksymalna wysokość budynków garażowych, w kalenicy dachu wynosi 5,0m, dach budynków gospodarczych i garażowych jedno, dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°.
- fragmenty terenów (wg rysunku planu) znajdują się w obrębie Bolimowsko - Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przepisów

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bieganów w granicach administracyjnych, gmina Jaktorów, z wyłączeniem terenów objętych granicami miejscowego planu - Uchwała Nr XVIII/118/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 24 listopada 2003r.

2. Granice planu określa rysunek planu w skali 1:2000.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, 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. Tereny kolei CMK relacji Śląsk - Porty, oznaczone na rysunku planu symbolem KK, nie są objęte ustaleniami niniejszego planu.

§ 4. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie obszarów - określone symbolem;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej obszary o odrębnym przeznaczeniu.- rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji;
- 2) przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu funkcje;

- a) symbol MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną) oraz dopuszczeniem w budynkach mieszkalnych usług zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) symbol MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem doleśień w obrębie działki - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną) oraz dopuszczeniem w budynkach mieszkalnych usług zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także z dopuszczeniem doleśień w obrębie działki, przy spełnieniu pozostałych warunków planu.
- c) symbol ZR - tereny zabudowy rekreacyjnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy rekreacyjnej w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- d) symbol U - tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w znaczeniu przepisów ochrony środowiska - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych budowli i budynków:
- użyteczności publicznej wg interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
 - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.) oraz inne usługi o podobnym charakterze z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
 - usługowych dla usług produkcyjnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną).
- e) symbol ZC - cmentarz - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego cmentarza (powierzchnia grzebalna) wraz z zielenią towarzyszącą oraz z innymi niezbędnymi do jego funkcjonowania obiektami, urządzeniami w tym technicznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią małą architekturą i infrastrukturę techniczną i realizację nowych przedsięwzięć niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu cmentarza,
- f) symbol UOZ-tereny nauki, oświaty i wychowania z urządzoną zielenią towarzyszącą- należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów budowlanych z zakresu nauki, oświaty i wychowania z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami w tym technicznymi, biurowymi, socjalnymi, obiektami i urządzeniami sportowymi oraz miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- g) symbol KDZ - drogi publiczne zbiorcze - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg służące m.in. obsłudze terenów objętych planem z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią z możliwością ich remontu rozbudowy, przebudowy oraz realizacji nowych dróg,
- h) KDL - drogi publiczne lokalne - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg służących obsłudze m.in. terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią z możliwością ich remontu, rozbudowy, przebudowy oraz realizacji nowych dróg,
- i) KDD - drogi publiczne dojazdowe - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg służące obsłudze m.in. terenów objętych planem z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią z możliwością ich remontu, rozbudowy, przebudowy oraz realizacji nowych dróg,
- j) symbol KDW - droga wewnętrzna - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg służących obsłudze terenu objętego planem z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią z możliwością ich remontu, rozbudowy, przebudowy oraz realizacji nowych dróg,
- k) symbol E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowych stacji i urządzeń elektroenergetycznych,
- l) symbol W - tereny infrastruktury technicznej - stacja uzdatniania wody, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania stacji uzdatniania wody,
- ł) symbol R - tereny rolnicze, tereny przeznaczone do użytkowania rolniczego, grunty rolne w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi oraz drogi polne, które w planie nie zostały wyodrębnione jako komunikacja - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, bądź realizację nowych budynków:
- prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - utrzymanie już istniejących na tym terenie budynków, zgodnie z ich przeznaczeniem, pozostawanie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym,
- m) symbol RI - tereny rolnicze w ciągach ekologicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytkowania rolniczego w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych, grunty rolne w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi oraz drogi polne, które w planie nie zostały wyodrębnione jako komunikacja,
- n) symbol ZL - lasy - należy przez to rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakazem realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,

- o) symbol ZL1 - tereny rolnicze w ciągach ekologicznych przeznaczone do zalesienia - należy przez to rozumieć tereny użytkowane rolniczo w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych, przeznaczone do nowych zalesień,
 - p) symbol ZL2 - tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia - należy przez to rozumieć tereny użytkowane rolniczo, przeznaczone do nowych zalesień,
 - r) symbol KPZ - tereny parkingów z zielenią towarzyszącą - należy przez to rozumieć realizację miejsc postojowych z udziałem zieleni wysokiej i niskiej,
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się przez to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania, ograniczenie to nie dotyczy remontu i przebudowy budynków istniejących;
 - 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) adaptacji budynku - rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu przeznaczenia określonego planem.
 - 6) zasięgu oddziaływania - należy przez to rozumieć korytarz przebiegu linii infrastruktury technicznej, w którym wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym zarządzającym siecią;
 - 7) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
 - 8) dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu;
 - 9) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
 - 10) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzenia i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji;
 - 11) usługach nieuciążliwych - należy rozumieć przez to działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowych świadczonych na rzecz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, wraz z obiektami niezbędnymi do jej funkcjonowania.
 - 12) dolesieniu w obrębie działki - należy rozumieć przez to wprowadzenie w obrębie działki zieleni o charakterze leśnym.

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bieganów w granicach administracyjnych, gmina Jaktorów, z wyłączeniem terenów objętych granicami miejscowego planu - Uchwała Nr XVII/1/118/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 24 listopada 2003r ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- a) tereny o symbolu MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny o symbolu MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem dolesień w obrębie działki,
- c) tereny o symbolu ZR - tereny zabudowy rekreacyjnej,
- d) tereny o symbolu U - tereny zabudowy usługowej,
- e) tereny o symbolu UOZ - tereny nauki, oświaty i wychowania z urządzoną zielenią towarzyszącą,
- f) tereny o symbolu symbol ZC - cmentarz,
- g) tereny o symbolu KDZ - tereny dróg publicznych /zbiorczych/,
- h) tereny o symbolu KDL - tereny dróg publicznych /lokalnych/,
- i) tereny o symbolu KDD - tereny dróg publicznych /dojazdowych/,
- j) tereny o symbolu KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- k) tereny o symbolu ZL - lasy,
- l) tereny o symbolu ZL1 - tereny rolnicze w ciągach ekologicznych, przeznaczone do zalesienia,
- ł) tereny o symbolu ZL2 - tereny rolnicze, przeznaczone do zalesienia,
- m) tereny o symbolu E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
- n) tereny o symbolu W - tereny infrastruktury technicznej - stacja uzdatniania wody,
- o) tereny o symbolu R - tereny rolnicze,
- p) tereny o symbolu R1 - tereny rolnicze w ciągach ekologicznych,
- r) tereny o symbolu KPZ - tereny parkingów z zielenią towarzyszącą.

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego - ustala się iż: projektowane inwestycje należy tak kształtować, aby tworzyły harmonijną całość oraz uwzględniały wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych funkcjami zagospodarowania terenu;
- 2) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenia gazów lub pyłów do powietrza, nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny;

- 3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
- 4) ustala się, iż zagospodarowanie i rozwój gospodarczy terenu opracowania winien być podporządkowany wymogom ochrony przyrody;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w znaczeniu przepisów ochrony środowiska;
- 6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej-określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do całkowitej powierzchni obszaru urbanistycznego jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości;
- 7) na terenach objętych planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu;
- 8) ustala się obowiązek ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypaniem i kanalizowaniem;
- 9) przebudowa rowów i cieków wodnych oraz wszelkie inwestycje w zakresie przekrycia, budowli komunikacyjnych, odprowadzenia ścieków deszczowych do rowów wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych. Dla działek, na których znajdują się odkryte rowy odwadniające teren będące w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych ustala się obowiązek umożliwienia dostępu do tych rowów odpowiednim służbom, w celach konserwacyjnych;
- 10) dla terenów znajdujących się w Bolimowsko - Radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu z doliną środkowej Rawki obowiązują stosowne przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego, są to następujące obszary:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: 18MN, 19MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem dolesień w obrębie działki o symbolach: 28MNL, 31MNL, 36MNL, 37MNL, 38MNL, 39MNL, 40MNL, 41MNL, 42MNL,
 - c) tereny zabudowy rekreacyjnej o symbolach 1ZR, 2ZR, 3ZR, 4ZR, 5ZR, 6ZR, 7ZR, 8ZR, 9ZR,
 - d) tereny usług o symbolu IU,
 - e) teren cmentarza o symbolu ZC,
 - f) tereny parkingów z zielenią towarzyszącą o symbolach: 1KPZ, 2KPZ, 3 KPZ,
 - g) tereny dróg publicznych o symbolach: 2KDL, 4KDL, 5KDL, 20KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 40KDD,
 - h) tereny drogi wewnętrznej o symbolu IKDW,
 - i) tereny infrastruktury technicznej o symbolu E - elektroenergetyka, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) tereny infrastruktury technicznej o symbolu W - stacja uzdatniania wody,
 - k) fragmenty terenów rolniczych o symbolu R - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) fragmenty terenów rolniczych w ciągach ekologicznych o symbolu R1 - zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) fragmenty lasów symbolu ZL - zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) fragmenty terenów rolniczych w ciągach ekologicznych przeznaczone do zalesienia o symbolu ZL1 - zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) na opracowywanym terenie znajdują się cztery strefy ochrony konserwatorskiej, jedna z nich (nr 60-61/19) znajduje się w północno-zachodniej części wsi, na terenach które niniejszy plan pozostawia w użytkowaniu rolniczym, dwie znajdują się w północno - wschodniej części terenu objętego planem, na terenach które niniejszy plan przeznacza pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem dolesień w obrębie działki o symbolach: 28MNL, 31MNL, 40MNL oraz pod tereny dróg o symbolach 28KDD, 30KDD, 31KDD (nr 60-61/5) oraz na terenach zabudowy rekreacyjnej o symbolach: 4ZR, 5ZR, 6ZR, na terenach dróg o symbolach 38KDD, 5KDL oraz stacji transformatorowych wg rysunku planu (nr 60-61/6), oraz w zachodniej części wsi na terenach, które niniejszy plan przeznacza pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 12MN (nr 60- 61/23);
- 2) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) w formie stref ochrony konserwatorskiej. Na obszarze ww stref plan ustala:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych budów, obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód.
 - c) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- 3) na opracowywanym terenie występują obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków, są to:
 - a) stodoła drewniana w zagrodzie nr 40., 1936r, dz. nr ewid. 60,
 - b) dom nr 55, murowany, 1923r, dz. nr ewid. 482,
 - c) stodoła drewniana w zagrodzie nr 84, 1903r, dz. nr ewid. 314/3,

d) stodoła drewniana w zagrodzie nr 88, ok. 1900, dz. nr ewid. 316/1, w odniesieniu, do których roboty budowlane, polegające na zmianie gabarytów (nadbudowa, rozbudowa), elewacji lub rozbiórce wymagają uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4) na opracowywanym terenie nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W obszarze objętym granicami planu miejscowego nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustalenia ogólne:

1) lokalizacja nowo projektowanych obiektów z wyłączeniem stacji transformatorowych od dróg publicznych wyznaczonych planem obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu i wynosi:

- a) 8m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej IKDZ (droga wojewódzka nr 719),
- b) 4m, 7m i 10m od linii rozgraniczających drogi o symbolach KDZ, KDL, KDD, KDW;

2) lokalizacja na terenach rolniczych nowo projektowanych obiektów w przypadku powstawania nowych siedlisk rolniczych:

- a) min. 20m od krawędzi jezdni dróg o symbolu KDZ;
- b) min. 15m od krawędzi jezdni dróg o symbolu KDL, KDD;

3) lokalizacja nowo projektowanych obiektów od terenów kolei (symbol KK) według nieprzekraczalnej linii zabudowy min. 10 pod warunkiem zachowania odległości min. 20,0m od skrajnego toru;

4) lokalizacja nowo projektowanych obiektów, z wyłączeniem stacji transformatorowych od dróg wewnętrznych istniejących i powstałych w wyniku podziału (nie oznaczonych rysunkiem planu) - min. 6m od linii rozgraniczających tych dróg;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy od górnej skarpy rowu dla obiektów kubaturowych wynosi 3m, a min. linia ogrodzenia wynosi 1.5m;

6) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, powinna wynosić co najmniej 150m, odległość ta może być zmniejszona do 50m pod warunkiem, że w granicach od 50 - 150m odległości od cmentarza teren posiada sieć wodociągową, wszelkie odstępstwa od powyższego należy każdorazowo uzgadniać z właściwą terytorialnie Powiatową Stacją Sanitarno - Epidemiologiczną. W pasie ochronnym znajdują się tereny o symbolach: 34MN, 35MN, 36MNL, 40MNL, 31 MNL, 1U, 1KPZ, 2KPZ, 3KPZ, E, 5KDL, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 31 KDD oraz tereny rolnicze o symbolu R i tereny lasów o symbolu ZL wg rysunku planu.

7) w przypadku istniejących działek o szerokości frontu mniejszej niż 18m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy;

8) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont i modernizację przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

9) dopuszcza się utrzymanie bez prawa odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków lub ich części gdy nie spełniają ustaleń niniejszego planu;

10) ustala się stosowanie od strony dróg ogrodzeń ażurowych;

11) plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki;

12) na terenach o symbolu MN, MNL, ZR. U dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej pod warunkiem, że prowadzona działalność rolnicza swoją uciążliwością nie będzie wykraczała poza granice własności.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym niniejszym planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

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

1) w obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości;

2) plan ustala:

- a) zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów gruntu powstałych w wyniku podziału i scalenia,
- b) wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem działki oraz funkcjonowaniem istniejących obiektów,
- c) zapewnienie dostępności komunikacyjnej do nowo wydzielonych działek w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN - 1000 m² (dopuszcza się tolerancję 10%),
 - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem dolesień w obrębie działki MNL - 1500 m² (dopuszcza się tolerancję 10%),
 - pod zabudowę rekreacyjną ZR - 1500 m² (dopuszcza się tolerancję 10%),
 - pod zabudowę usługową U - 1500 m² (dopuszcza się tolerancję 10%),
- e) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki - 18m,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego w granicy działki, w przypadku, kiedy szerokość działki nie pozwala na usytuowanie budynku wg przepisów szczególnych,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki,
- h) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego określa się na 90°, (dopuszcza się tolerancję 10%).

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub frontami budynków istniejących, a linią rozgraniczającą ulicy.

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

- 1) Ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi publiczne określone niniejszym planem
 - b) drogi publiczne istniejące nie objęte niniejszym planem, przylegające do poszczególnych obszarów,
 - c) drogi wewnętrzne istniejące (nie wyznaczone rysunkiem planu),
 - d) drogi wewnętrzne projektowane określone niniejszym planem,
 - e) drogi wewnętrzne projektowane (powstałe w wyniku podziałów - nie wyznaczone rysunkiem planu),
- 2) linie rozgraniczające dróg winny spełniać warunki określone w niniejszej Uchwale lub zwymiarowania określone na rysunku;
- 3) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) główny układ komunikacyjny składa się z drogi zbiorczej 1KDZ oraz dróg gminnych lokalnych o symbolach 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL,
- 5) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywają się poprzez drogi o symbolach:
 - a) 1KDZ droga zbiorcza (droga wojewódzka Nr 719 relacji Warszawa - Skierniewice), przebiegająca w północnej części wsi, łącząca się z drogą lokalną o symbolu 6KDL,
 - b) 2KDL przebiegająca przez całą wieś z północy na południe jako połączenie wsi Międzyborów, Bieganów, Korytów i pośrednio miasta Żyrardowa,
 - c) 3KDL i 5KDL przebiegająca od wschodniej do zachodniej granicy wsi jako połączenie miasta Żyrardowa z wsią Bieganów oraz wsią Podlasie,
 - d) 4KDL biegnąca wzdłuż południowej (z wsią Korytów), zachodniej (z wsią Podlasie) oraz częściowo północnej (z wsią Sade Budy) granicy wsi jako połączenie miasta Żyrardowa, wsi Bieganów, Podlasie i Sade Budy,
 - e) 6KDL, biegnąca wzdłuż północnej granicy, łącząca drogę zbiorczą 1KDZ z drogą lokalną o symbolu 2KDL,
- 6) infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji,
 - b) plan dopuszcza możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu.
 - c) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację, publiczną lub wewnętrzną z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,
 - d) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.
 - e) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 7) zaopatrzenie w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej w wodę z ujęcia wody w Bieganowie, do czasu realizacji sieci oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych dopuszcza się ujęcia lokalne
- 8) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
 - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
 - b) ustala się, że ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacyjnego miasta Żyrardowa, a w okresie przejściowym, do czasu realizacji ww kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków,
 - c) wody deszczowe z utwardzonych terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia,
 - d) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich,
 - e) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej - zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - f) odprowadzenie oczyszczonych ścieków wymaga uwzględnienia warunków gruntowo -wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika.
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących (w rejonie planu) i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z zapotrzebowaniem i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o założenia do planu zaopatrzenia w energię elektryczną Gminy,

- b) w zasięgu oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych tj.
- 15m, po 7.5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV,
 - 35m, po 17.5m od osi linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązuje zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, realizację innych obiektów w uzgodnieniu z zarządzającymi liniami elektroenergetycznymi,
- c) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg przepisów szczególnych,
- d) w przypadku przebudowy - zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 110 kV, ustalenia § 15, pkt 9 ppkt b, dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznej,
- e) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem po opracowaniu projektu zasilania w energię elektryczną i przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej Uchwały,
- f) lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej. Minimalne wymiary działek gruntów dla potrzeb budowy projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wynoszą 3x2m.

10) telekomunikacja - ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach Zakładu Telekomunikacji;

11) zaopatrzenie w gaz - ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach Zakładu Gazowniczego, dla gazociągów wybudowanych przed 11.12.2001 r obowiązuje odległości podstawowe wynikające ze stosownego Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, dla gazociągów wybudowanych po 11.12.2001 r obowiązuje odległości podstawowe wynikające ze stosownego Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

12) zaopatrzenie w energię cieplną - ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji, posiada tytuł prawny, dopuszcza się realizację źródła ciepła dla kilku obiektów;

13) usuwanie odpadów:

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów, przez wyspecjalizowane firmy,
- b) ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
- c) ustala się zasadę ,że ewentualne specyficzne odpady związane z funkcjonowaniem usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

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

- dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 17. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów zatwierdzony Uchwałą Nr IX/53/99 Rady Gminy Jaktorów z dnia 26 czerwca 1999r (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 13, poz. 94 z dnia 1 lutego 2000r).

§ 18. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN, MNL, ZR, U w wysokości - 15%, dla terenów o symbolach UOZ, KDZ, KDL, KDD, KDW, ZC, E, W, R, R1, ZL, ZL1, ZL2, KPZ w wysokości - 0%.

§ 19. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaktorów.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Informacje dodatkowe:

1. Rada Gminy Jaktorów nie wyznaczyła na terenie gminy jakiegokolwiek obszaru rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

2. Gmina Jaktorów objęta jest studium techniczno – ekonomiczno – środowiskowym dla projektu pn.: „Budowa Węzła Kolejowego CPK”. Szczegółowe dane dotyczące inwestycji dostępne są na stronie internetowej: www.epk.pl.

Otrzymują

1.

2. a/a

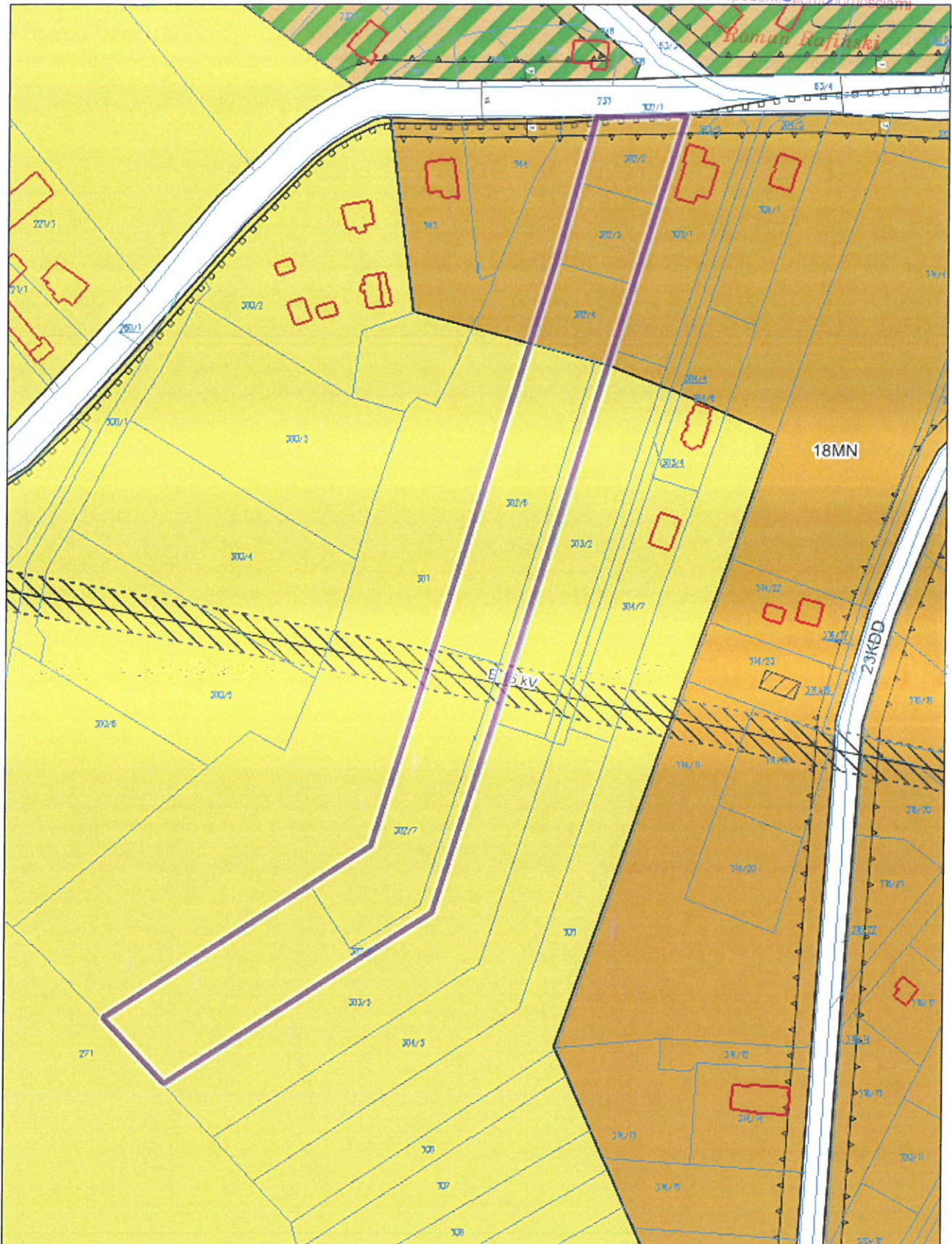
Sprawę prowadzi: Anna Nowecka
tel: 468545116


KIEROWNIK REFERATU
Planowania Przestrzennego, Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Roman Rafiński



KIEROWNIK REFERATU
Planowania Przestrzennego, Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Roman Rafiński



Dotyczy działki numer 302/2 z obrębu BIEGANÓW, numer 302/3 z obrębu BIEGANÓW, numer 302/4 z obrębu BIEGANÓW, numer 302/6 z obrębu BIEGANÓW, numer 302/7 z obrębu BIEGANÓW, numer 302/8 z obrębu BIEGANÓW

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr LI/375/2006 z dn. 25.09.2006 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU



Cmentarz



Lasy



Parkingi wraz z zielenią towarzyszącą



Tereny dróg publicznych - droga dojazdowa



Tereny dróg publicznych - droga lokalna



Tereny dróg publicznych - droga zbiorcza



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyka



Tereny infrastruktury technicznej, stacja uzdatniania wody



Tereny kolei relacji Warszawa - Śląsk, nie objęte ustaleniami niniejszego planu



Tereny nauki, oświaty i wychowania z urządzoną zielenią



Tereny rolnicze



Tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia



Tereny rolnicze w ciągach ekologicznych



Tereny rolnicze w ciągach ekologicznych przeznaczonych do zalesienia



Tereny usług



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem dolesień w obrębie działki



Tereny zabudowy rekreacyjnej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Granice terenów zamkniętych



Zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznej



Granica strefy ochrony konserwatorskiej



Obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków



Strefa 50 m i 150 m od cmentarza



Granica Bolimowsko Radziejówickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu



Linia elektroenergetyczna