



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 lipca 2024 r.

Poz. 7586

UCHWAŁA NR IV/25/2024 RADY GMINY JAKTORÓW

z dnia 27 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chylice, gmina Jaktorów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr LV/417/2022 Rady Gminy Jaktorów z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chylice, 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 2001 r. Rada Gminy Jaktorów uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chylice, gmina Jaktorów, zwany dalej planem, obejmującego obszar ograniczony południową granicą działki nr ewid. 176/11 (droga gminna nr 150308W ul. Cicha), fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 166/2 (droga gminna nr 150307W ulica Alpejska), południowymi granicami działek nr ewid.: 177/19, 177/21, 177/22, 177/17, 177/16, 177/15, 177/13 oraz fragmentem wschodniej granicy ulicy Ogrodowej.

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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) odległości elementów zagospodarowania planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu;
- 6) zasięg oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 7) istniejący rów do likwidacji.

§ 4. Ilekcioć 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 na rysunku planu i w niniejszej uchwale;
- 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, które mogą przekraczać nieprzekraczalną linię zabudowy maksymalnie 2.50m;
- 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 MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej- należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych wolnostojących 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 WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) symbol KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej lub poszerzenie dróg publicznych klasy dojazdowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub budowę nowych dróg, z możliwością ich przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem , z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami drogowymi oraz z możliwością budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, do których przylega – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) usytuowanie budynków względem dróg obowiązuje według nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 4.0 i 6.0m zgodnie z rysunkiem planu, ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych;
- 2) usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających tereny o symbolach 1WS obowiązuje wg nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 3.0m zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych w odległości 1.5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii i urządzeń, ustalonych odrębnymi przepisami.
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie o symbolu MNW na 1000m², z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) tereny o symbolu przeznaczenia MNW 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 istniejących rowów przebiegających przez tereny o symbolach: 1MNW, 2 MNW, 4KDD, 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się obowiązek realizacji przepustu przez teren o symbolu 4KDD, 6KDD;
- 5) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, wg przepisów odrębnych;
- 7) teren objęty niniejszym planem objęty jest potencjalnym oddziaływaniem hałasu o średnim natężeniu 50dB., co może spowodować uciążliwości związane z oddziaływaniem hałasu.

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

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej granice rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze;
- 2) w zakresie dróg publicznych granice rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie terenu objętego granicami planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, krajobrazy kulturowe, ani dobra kultury współczesnej.

§ 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) teren o symbolu 1WS
 - a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowany rów o szerokości od 3.0 do 3.5m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
 - dopuszcza się budowę rowu w formie krytego kanału lub przepustu;
- 2) teren o symbolu 1KDD
 - a) przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony pod poszerzenie drogi dojazdowej,
- szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających do 7.5m zgodnie z rysunkiem planu,
- przez teren o symbolu 1KDD przebiega linia energetyczna 15kV, w zasięgu jej oddziaływania, z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 pkt 3, w przypadku skablowania ww linii energetycznej ustalenia § 14 ust. 6 pkt 3. nie obowiązują, zachowanie odległości od linii kablowej wg przepisów odrębnych;

3) teren o symbolu 2KDD

a) przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony pod poszerzenie drogi dojazdowej,
- szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających do 5.0m zgodnie z rysunkiem planu;

4) teren o symbolu 3KDD,

a) przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga projektowana o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej;

5) teren o symbolu 4KDD

a) przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga projektowana o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
- przez teren o symbolu 4KDD należy zrealizować przepust w celu kontynuacji przebiegu rowu o symbolu 1WS,
- ustala się likwidację istniejącego rowu przebiegającego przez tereny o symbolu 4KDD;

6) teren o symbolu 5KDD

a) przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

b) zasady i warunki zagospodarowania

- teren przeznaczony pod poszerzenie drogi dojazdowej,
- szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających do 2.0m zgodnie z rysunkiem planu;

7) teren o symbolu 6KDD,

a) przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga projektowana – część pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających 5.0m, zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe 4.0m (nie objęte niniejszym planem) przewidziane jest pod pas drogowy w obowiązującym planie zatwierdzonym uchwałą Nr XII/81/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 30 czerwca 2003 r., szerokość całości w liniach rozgraniczających 9.0m,
- szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
- przez teren o symbolu 6KDD należy zrealizować przepust w celu kontynuacji przebiegu rowu o symbolu 1WS,

- ustala się likwidację istniejącego rowu przebiegającego przez tereny o symbolu 6KDD;

8) tereny o symbolach 1MNW, 2MNW, 3MNW,

a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

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,
- opuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych jako samodzielnych obiektów,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10.0m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych 6.0m, budynki parterowe,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych - 1,0m,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków, gospodarczych, garażowych - 0,5m,
- powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- minimalna intensywność zabudowy 0.03 działki budowlanej,
- maksymalna intensywność zabudowy 0.6 działki budowlanej,
- ustala się likwidację istniejących rowów przebiegających przez teren o symbolu 1MNW i 2MNW, zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1000 m²,
- przez teren o symbolu 3MNW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV, w zasięgu jej oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 pkt 3, w przypadku skablowania ww linii energetycznej ustalenia § 14 ust. 6 pkt 3, nie obowiązują, zachowanie odległości od linii kablowej wg przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa - w obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z czym nie określa się ich granic i sposobów zagospodarowania. Ze sporządzonego audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego wynika, że na terenie objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe.

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

- 1) w terenach o symbolu MNW minimalna wielkość nowo tworzonych działek powstała w wyniku scalenia i podziału powinna wynosić 1000m², z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną;
- 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:

- a) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem odbywa się poprzez drogi publiczne objęte niniejszym planem oraz drogi przyległe nie objęte niniejszym planem, które posiadają dalszy przebieg na terenie gminy,

b) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszaru poprzez:

- drogi publiczne przylegające do obszaru objętego planem, nie objęte niniejszym planem,
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej określone niniejszym planem mające połączenie z drogami publicznymi,
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie określone niniejszym planem o minimalnej szerokości 8m,

c) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów: dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości: min.1 miejsce/lokal (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 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 Polską Normą,

3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 90bmm zasilanej z istniejącego systemu gminnego, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację lokalnych ujęć 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 wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 100mm 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:

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

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) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obejmujący pas terenu po 7.5m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu, realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7.5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku skablowania ww linii odległości od linii kablowej wg przepisów odrębnych;
- 5) 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 celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w gaz - zasilanie paliwowe w oparciu o istniejące sieci przesyłowe oraz projektowaną sieć gazową wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm lub z innych źródeł zbiornikowych.

9. Zaopatrzenie w energię ciepłą: ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą 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 przez wytwórcę 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. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenu o symbolu MNW w wysokości 0%, dla pozostałych terenów w wysokości – 0%.

§ 17. Traci moc: Uchwała Nr XII/81/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dotyczącego wsi Chylce w zakresie terenu objętego niniejszym planem.

§ 18. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaktorów.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Aliszewski

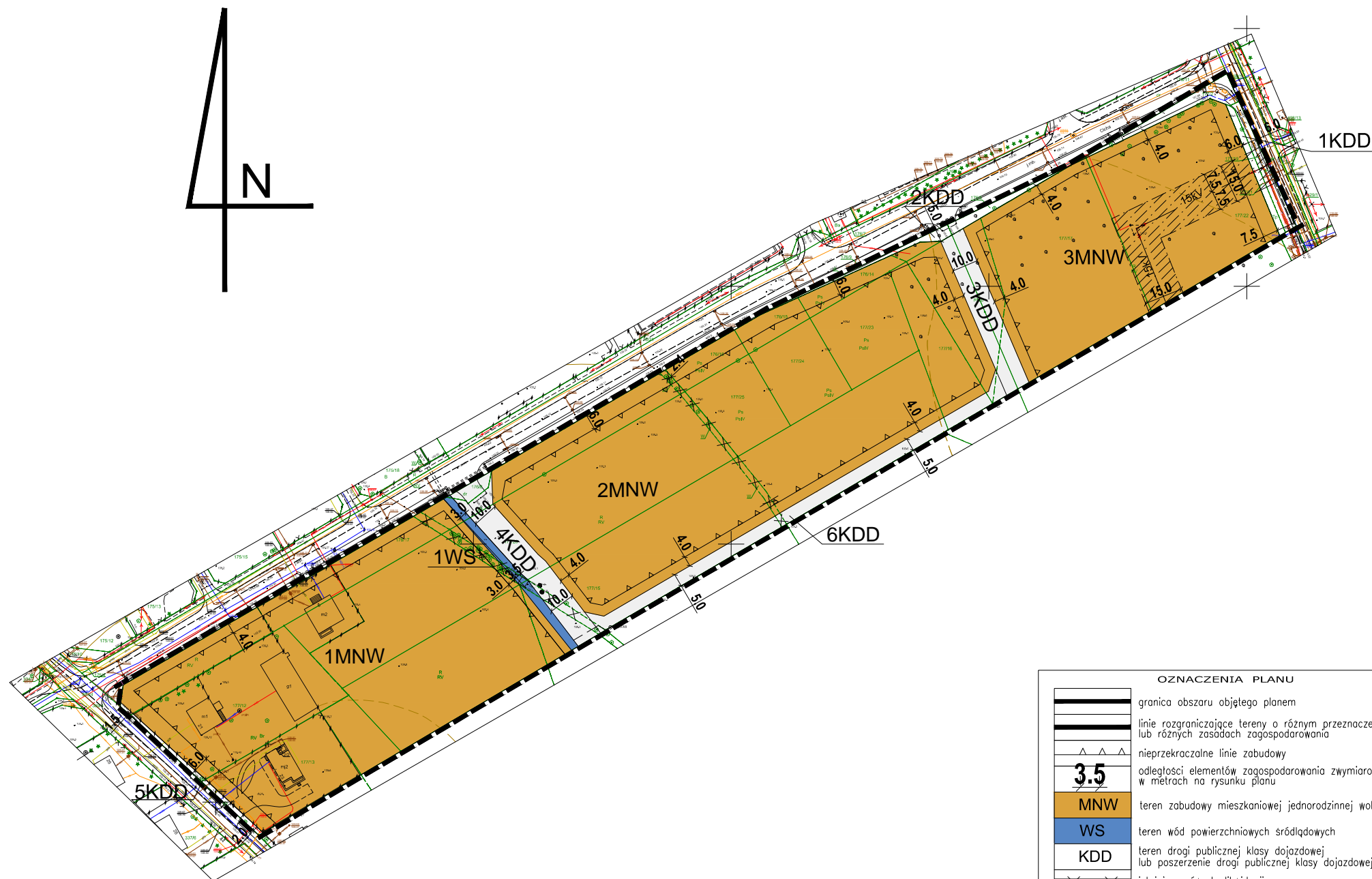


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI CHYLICE, GM. JAKTORÓW, OBEJMUJĄCY OBSZAR OGRANICZONY POŁUDNIOWĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR EWID. 176/11 (DROGA GMINNA NR 150308W UL. CICHA), FRAGMENTEM ZACHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI NR EWID.166/2 (DROGA GMINNA NR 150307W ULICA ALPEJSKA), POŁUDNIOWYMI GRANICAMI DZIAŁEK NR EWID.: 177/19, 177/21, 177/22, 177/17, 177/16, 177/15, 177/13 ORAZ FRAGMENTEM WSCHODNIEJ GRANICY ULICY OGRODOWEJ.

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr IV/25/2024 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27 czerwca 2024 r.

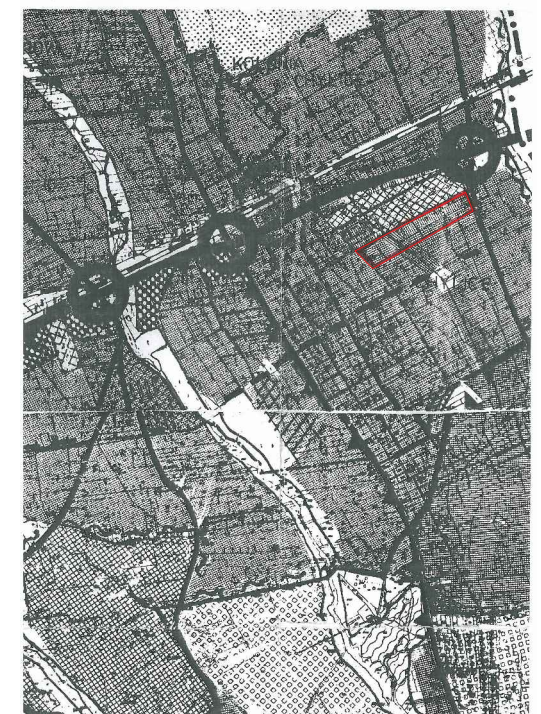
skala 1:1000



OZNACZENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania zmierzowane w metrach na rysunku planu
	MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
	WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
	KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej lub poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej
	istniejący rów do likwidacji
	zasieg oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW



granica obszaru objętego planem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

SPORZADZAJĄCY WÓJT GMINY JAKTORÓW	
WYKONAWCA	MEJSA ZEPHÓR URBANISTYCZNY Sp. z o.o. ul. Wesołego 9 05-120 Jaktorów, Mazowieckie
AUTORZY	mgr inż. Jacek Wesołowski, mgr inż. Andrzej Wesołowski, mgr inż. Michał Cichy, mgr inż. Szymon Wesołowski
skala liniowa (1:1000)	
CZERWIEC 2024 R.	

**Załącznik nr 2
do uchwały nr IV/25/2024
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 27 czerwca 2024 r.**

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dla fragmentu wsi Chylice, obejmującego obszar ograniczony południową granicą działki nr ewid. 176/11 (droga gminna nr 150308W ul. Cicha), fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 166/2 (droga gminna nr 150307W ulica Alpejska), południowymi granicami działek nr ewid.: 177/19, 177/21, 177/22, 177/17, 177/16, 177/15, 177/13) oraz fragmentem wschodniej granicy ulicy Ogrodowej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chylice, gm. Jaktorów wyłożony był do publicznego wglądu trzykrotnie, w następujących terminach:

- 1) 22.03.2023 r. - 14.04.2023 r.
- 2) 22.11.2023 r. - 13.12.2023 r.
- 3) 21.02.2024 r. - 13.03.2024 r.

Uwagi z pierwszego wyłożenia zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 30/2023 Wójta Gminy Jaktorów z dnia 8 maja 2023r, zgodnie z którym uwagi dotyczące: zmiany przeznaczenia projektowanych dróg 1KR i 2KR z dróg wewnętrznych na drogi publiczne, zlikwidowanie rowu 2WS oraz wprowadzenie zerowej stawki opłaty planistycznej, zostały uwzględnione.

W okresie drugiego wyłożenia, podczas dyskusji publicznej zgłoszone zostały uwagi, które zostały uwzględnione w projekcie planu, tj. zmieniono przeznaczenie drogi projektowanej wzdłuż fragmentu południowej granicy opracowania planu z drogi wewnętrznej na drogę publiczną, zmieniono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg. Poza dyskusją publiczną innych uwag nie zgłoszono.

W okresie trzeciego wyłożenia zgłoszone zostały na piśmie uwagi 3 wnioskodawców, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 35/2024 Wójta Gminy Jaktorów z dnia 15 kwietnia 2024r. Trzy uwagi zostały uwzględnione i dotyczyły zmiany sformułowań tekstu planu oraz zmiany linii zabudowy od dróg 2KDD i 3KDD z 6m na 4m.

W dniu 27 czerwca 2024r. Wójt Gminy przedstawił Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, tj. uwag, które w konsekwencji wszystkich trzech wyłożeń nie zostały uwzględnione. Lista obejmuje treść zgłoszonych uwag oraz sposób ich rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy wyrażone w Zarządzeniach: nr 30/2023 z dnia 8 maja 2023 r., nr 35/2024 z dnia 15 kwietnia 2024 r. i nie uwzględnia uwag oraz nie stwierdza konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Lista nieuwzględnionych uwag

WYŁOŻENIE NR 1

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	24.04.2023 r.	W aktach sprawy	1.Zmiana szerokości drogi przebiegającej w południowej granicy opracowania planu z 5,0m na 4,0m w liniach rozgraniczających	Zarządzenie nr 30/2023 z dn. 8.05.2023r. - uwaga nieuwzględniona	1. Szerokość 4-metrowa nie spełnia parametru dróg dojazdowych do działek budowlanych.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
			<p>2. Zmiana w tekście projektu planu w §11 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 1000m² na 900m²</p> <p>3. Zmiana w tekście projektu planu w §13 ust. 1 minimalnej powierzchni nowo tworzonych działek powstałych w wyniku scalenia i podziału z 1000m² na 900m²</p> <p>4. Zmiana w tekście projektu planu w §13 ust. 2 minimalnej szerokości frontu nowo tworzonych działek z 20m na 16m</p>	<p>j.w.</p> <p>j.w.</p> <p>j.w.</p>	<p>2. Zmiana niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów.</p> <p>3. Gmina przeciwna jest rozdrabnianiu gruntów na zbyt małe powierzchnie. Działki objęte projektem m.p.z.p. mają odpowiednie parametry do wydzielenia działek o powierzchni 1000m²</p> <p>4. Zapis §13 ust. 2 jest słuszny. Obszar objęty projektem m.p.z.p. nie jest zagospodarowany, działki mają powierzchnię ponadnormatywną i jest możliwość ich racjonalnego zagospodarowania bez konieczności zagęszczenia zabudowy.</p>
2.	26.04.2023 r.	W aktach sprawy	<p>1. Zachowanie w tekście projektu planu w §11 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900m², tak jak w Uchwale Nr XII/81/2003 Rady Gminy Jaktorów z dn. 30.06.2003r.</p> <p>2. Usunięcie w tekście projektu planu w §13 ust. 2 minimalnej szerokości frontu nowo tworzonych działek</p>	<p>Zarządzenie nr 30/2023 z dn. 8.05.2023r. - uwaga nieuwzględniona</p> <p>j.w.</p>	<p>1. Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki na 900m² jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów.</p> <p>2. Zapis jest słuszny. Obszar objęty projektem m.p.z.p. nie jest zagospodarowany, działki mają powierzchnię ponadnormatywną i jest możliwość ich</p>

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
			szerokości 20m		racjonalnego zagospodarowania bez konieczności zagęszczenia zabudowy.
3.	26.04.2023 r.	W aktach sprawy	<p>1. Utrzymanie na terenach o symbolu MN minimalnej wielkości nowo tworzonych działek w wyniku scalenia i podziału 900m²</p> <p>2. Skreślenie zapisu o szerokości frontu nowo tworzonych działek nie mniejszej niż 20m, tak jak w poprzednim planie</p>	<p>Zarządzenie nr 30/2023 z dn. 8.05.2023r. - uwaga nieuwzględniona</p> <p>j.w.</p>	<p>1. Gmina przeciwna jest rozdrabnianiu gruntów na zbyt małe powierzchnie. Działki objęte projektem m.p.z.p. mają odpowiednie parametry do wydzielenia działek o powierzchni 1000m²</p> <p>2. Parametry działek objętych projektem m.p.z.p. pozwalają na zachowanie minimalnej szerokości frontu działki na poziomie 20m. Szerokość 16m generuje możliwość zagęszczenia zabudowy, co stoi w sprzeczności z zamierzeniem planistycznym gminy.</p>
4.	28.04.2023 r.	W aktach sprawy	<p>1. Zmiana powierzchni nowo wydzielanych działek na 900m² (tak jak w bieżącym planie)</p> <p>2. Likwidacja zapisów §16 (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie dotyczy ponieważ nie zmienia się przeznaczenia tych terenów)</p>	<p>Zarządzenie nr 30/2023 z dn. 8.05.2023r. - uwaga nieuwzględniona</p> <p>j.w.</p>	<p>1. Zmiana niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów.</p> <p>2. Zapisy zawarte w §16 są obowiązkowym elementem planu miejscowego (art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)</p>

WYŁOŻENIE NR 2 – brak nieuwzględnionych uwag

WYŁOŻENIE NR 3

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	26.03.2024 r.	W aktach sprawy	1. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej w terenach o symbolach 1MNW, 2MNW, 3MNW 2. Wyrażenie zgody na drogę 4KDD na terenie działek 176/17 i 177/26 pod warunkiem otrzymania nieruchomości zamiennej o równoważnej wartości jak dla działki budowlanej	Zarządzenie nr 35/2024 z dn. 15.04.2024r. - uwaga nieuwzględniona j.w.	1. Zagęszczanie zabudowy poprzez dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, stoi w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy. 2. Do ustaleń m.p.z.p. nie jest możliwe wprowadzenie wskazanego warunku
2.	25.03.2024 r.	W aktach sprawy	1. Zmiana zapisu §5 ust.1 pkt 1 na: „symbol MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych”	Zarządzenie nr 35/2024 z dn. 15.04.2024r. - uwaga nieuwzględniona	1. Funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy. Zagęszczanie zabudowy stoi z nią w sprzeczności, w związku z czym uwaga nie może być uwzględniona.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr IV/25/2024
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 27 czerwca 2024 r.**

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chylice, gmina Jaktorów obejmującego obszar ograniczony południową granicą działki nr ewid. 176/11 (droga gminna nr 150308W ul. Cicha), fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 166/2 (droga gminna nr 150307W ulica Alpejska), południowymi granicami działek nr ewid.: 177/19, 177/21, 177/22, 177/17, 177/16, 177/15, 177/13) oraz fragmentem wschodniej granicy ulicy Ogrodowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.1 Plan dopuszcza przebudowę, zmianę przebiegu, rozbudowę, ewentualną rozbiórkę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu.

1.2 Za podstawę realizacji zadań, należących do zadań własnych Gminy, należy przyjąć budżet Gminy opracowywany na kolejne lata, zatwierdzony w trybie uchwały Rady Gminy.

1.3 Terminy przystąpienia i zakończenia realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, ustalone będą wg kryteriów i zasad przyjętych przy opracowywaniu budżetu Gminy na lata kolejne oraz wynikać będą z planów inwestycyjnych Gminy.

2. Zasady finansowania zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.1 Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/25/2024

Rady Gminy Jaktorów

z dnia 27 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę