



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 lutego 2022 r.

Poz. 2152

UCHWAŁA NR L/359/2022 RADY GMINY JAKTORÓW

z dnia 10 lutego 2022 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 2021r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm), w związku z Uchwałą Nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Budy Zosine, 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 uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Budy Zosine, gmina Jaktorów obejmującego obszar ograniczony zachodnią i północną granicą działki nr ewid. 700/15, północnymi granicami działek nr ewid. : 697/1, 697/2, 393/4, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 393/9, wschodnimi granicami działek nr ewid.: 393/15, 393/16, 393/17 wschodnią i południową granicą działki nr ewid. 393/18, południowymi granicami działek nr ewid.: 393/13, 393/8, 697/2, wschodnią (fragment), południową i zachodnią (fragment) granicą działki nr 697/1, południową i zachodnią granicą działki nr ewid. 700/13, zachodnimi granicami działek nr ewid. 700/12, 700/11. 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) granice 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) istniejący rów do likwidacji;
- 7) tereny zmeliorowane.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie, funkcje zabudowy, oznaczone symbolem 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,
- 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) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) ustaleniu - oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 8) dopuszczeniu - oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;

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

- 1) **symbol MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 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, parkingami.
- 2) **symbol KDp** - tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych - należy przez to rozumieć tereny pod poszerzenie dróg publicznych z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami drogowymi oraz z możliwością budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) **symbol KDW** - tereny dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy, służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej,
- 4) **symbol WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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 7.0 m od linii rozgraniczającej tereny o symbolach 1KDp i 4.0m, 10.0m i 12.0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolach 1KDW, 2KDW i 3KDW zgodnie z rysunkiem planu, ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych,
- 2) usytuowanie budynków względem linii rozgraniczającej tereny o symbolu WS obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy i wynosi 15.0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie o symbolu MN na 1000m²,

- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych w odległości 1.5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- 5) realizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wg przepisów odrębnych,

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

- 1) tereny o symbolu przeznaczenia MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, wg przepisów odrębnych,
- 2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może spowodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) w obszarze planu występują tereny zmeliorowane (według rysunku planu), dlatego w sytuacji kolizji realizacji zagospodarowania z urządzeniami melioracyjnymi, dopuszcza się ich przebudowę, przełożenie, przy zachowaniu sprawności systemu melioracyjnego (nawadniająco - odwadniającego) dla danego terenu i rejonu zgodnie z wymogami odrębnymi,
- 5) przy projektowaniu wszystkich inwestycji na terenie objętym opracowaniem należy zachować właściwy stan wody na gruncie poprzez nieutrudnianie spływu powierzchniowego i podziemnego z obszaru objętego planem i działkach sąsiednich,
- 6) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 7) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, wg przepisów odrębnych,

§ 8. 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 i dobra kultury współczesnej oraz krajobrazy kulturowe.

§ 9. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1. w zakresie infrastruktury technicznej granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu,
2. w zakresie dróg publicznych granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu 1KDp,

§ 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 symbolu 1MN, 2MN,
 - a) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów,
 - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10.0m,
 - maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 8.0m,
 - dachy budynków o nachyleniu połaci od 30° do 45°,

- powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.03 powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna intensywność zabudowy 0.6 powierzchni działki budowlanej,
- ustala się likwidację rowu melioracyjnego przebiegającego przez teren o symbolu 2MN,

2) tereny o symbolu 3MN,

a) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów,
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 8.0m,
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 8.0m,
- dachy budynków o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
- powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.03 powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna intensywność zabudowy 0.4 powierzchni działki budowlanej,

3) tereny o symbolu 1KDp,

a) przeznaczenie - tereny przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej - droga dojazdowa

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej, w liniach rozgraniczających zmienna od 5.5m do 8.5m zgodnie z rysunkiem planu,

4) teren o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW

a) przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi istniejące, o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 do 12.5m, z poszerzeniem na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
- ww drogi posiadają dostęp do drogi publicznej,

5) teren o symbolu WS

a) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejący rów
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych
- ustala się ochronę urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

w obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych,

w związku z czym nie określa się ich granic i sposobów zagospodarowania. Ze względu na niesporządzony audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego brak jest informacji o występowaniu krajobrazów priorytetowych w obszarze planu.

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

- 1) minimalna wielkość nowo tworzonych działek powstała w wyniku scalenia i podziału powinna wynosić w terenach o symbolu MN 1000m²,
- 2) szerokość frontu nowo tworzonych działek nie mniejsza niż 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 na obszarze objętym planem z zewnętrznym układem odbywa się poprzez drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, które posiadają dalszy przebieg na terenie gminy.
 - b) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszaru poprzez :
 - drogi publiczne przylegające do terenu nie objęte niniejszym planem,
 - drogi wewnętrzne objęte niniejszym planem,
 - c) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania samochodów powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej w ilości: min.1 miejsce/dom (w tym wlicza się również miejsce do parkowania w garażu),
 - d) realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w obrębie dróg/ulic publicznych oraz w granicach "strefy ruchu" lub "strefy zamieszkania" utworzonych na podstawie przepisów odrębnych - wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych.
- 2) Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - a) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu,
 - b) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z zewnętrznym układem odbywa się poprzez istniejące w obszarze sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg na terenie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu,
 - d) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii i urządzeń, ustalonych przepisami odrębnymi i Polska Normą;
- 3) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm 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 90mm z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
 - c) do czasu realizacji sieci sanitarnej odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszcza się możliwość odprowadzenia do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i terenów utwardzonych, które zgodnie z przepisami nie wymagają oczyszczenia;
- e) 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:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia napowietrznych i kablowych oraz z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych (15/0,4kV),
- b) dopuszcza się remont i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od ulicy kołowej publicznej lub wewnętrznej,
- 6) 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.
- 7) Zaopatrzenie w gaz - zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazową wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20mm oraz w oparciu o indywidualne rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.
- 9) Gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów ich magazynowania przez wytwórcą 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 MN w wysokości 15%, dla pozostałych terenów w wysokości – 0%.

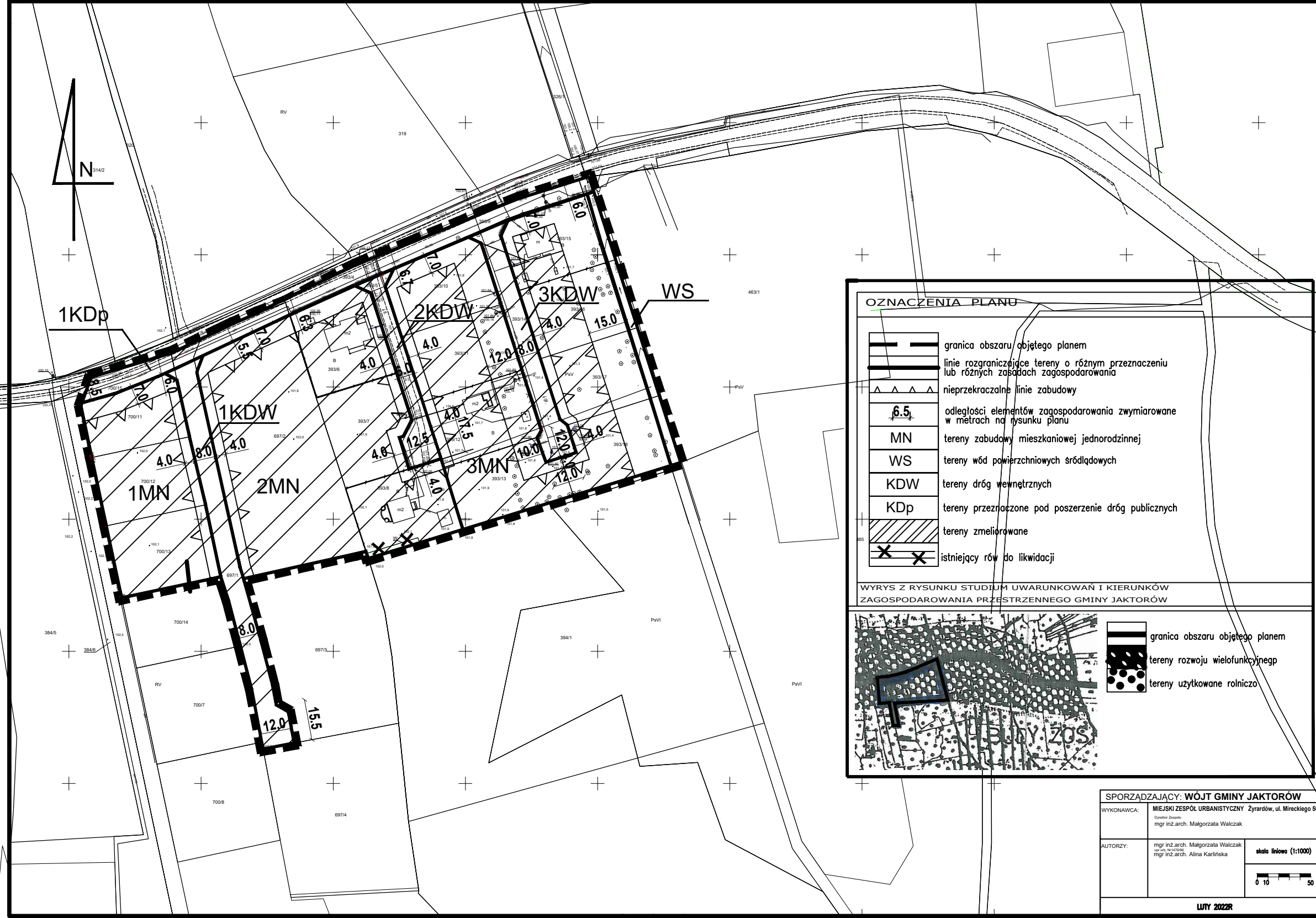
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Jaktorów.

Przewodniczący Rady Gminy
Mirosław Byczak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI BUDY ZOSINE OBEJMUJĄCEGO OBSZAR OGRANICZONY ZACHODNIĄ I PÓŁNOCNĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR EWID. 700/15, PÓŁNOCNYMI GRANICAMI DZIAŁEK NR EWID.: 697/1, 697/2, 393/4, PÓŁNOCNĄ I WSCHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR EWID. 393/9, WSCHODNIAMI GRANICAMI DZIAŁEK NR EWID. 393/16, 393/17 WSCHODNIĄ I POŁUDNIOWĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR EWID. 393/18, POŁUDNIOWYMI GRANICAMI DZIAŁEK NR EWID.: 393/13, 393/8, 697/2, WSCHODNIĄ (FRAGMENT), POŁUDNIOWĄ I ZACHODNIĄ (FRAGMENT) GRANICĄ DZIAŁKI NR 697/1 POŁUDNIOWĄ I ZACHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR EWID. 700/13, ZACHODNIAMI GRANICAMI NR EWID. 700/12, 700/11
RYSUNEK PLANU

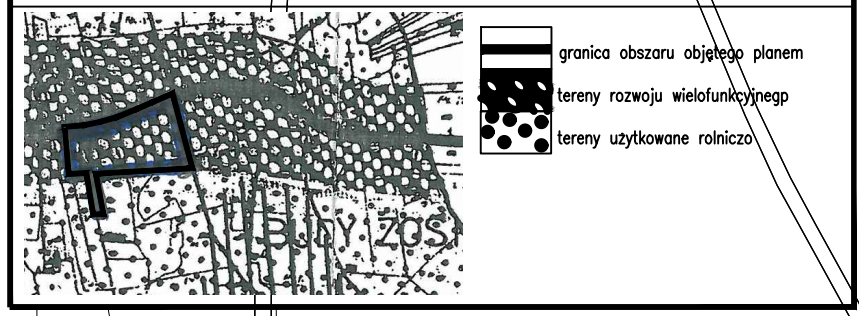
Załącznik Nr 1 do uchwały nr L/359/2022 Rady Gminy Jaktorów z dnia 10 lutego 2022 roku



OZNACZENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny dróg wewnętrznych
	tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych
	tereny zmeliorowane
	istniejący rów do likwidacji

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW



SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY JAKTORÓW

WYKONAWCA:	MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrdów, ul. Mireckiego 56 Dyrektor Zespołu: mgr inż.arch. Małgorzata Walczak
AUTORZY:	mgr inż.arch. Małgorzata Walczak mgr inż.arch. Alina Karlińska
skala liniowa (1:1000)	
0 10 50	
LUTY 2022R	

**Załącznik nr 2
do uchwały nr L/359/2022
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 10 lutego 2022 r.**

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dla fragmentu wsi Budy Zosine, obejmującego obszar ograniczony zachodnią i północną granicą działki nr ewid. 700/15, północnymi granicami działek nr ewid.: 697/1, 697/2, 393/4, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 393/9, wschodnimi granicami działek nr ewid.: 393/15, 393/16, 393/17, wschodnią i południową granicą działki nr ewid. 393/18, południowymi granicami działek nr ewid.: 393/13, 393/8, 697/2, wschodnią (fragment), południową i zachodnią (fragment) granicą działki nr 697/1, południową i zachodnią granicą działki nr ewid. 700/13, zachodnimi granicami działek nr ewid. 700/12, 700/11

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

- 1) 26.11.2018 r. - 17.12.2018 r.
- 2) 6.05.2019 r. - 27.05.2019 r.
- 3) 7.01.2020 r. - 28.01.2020 r.

Po każdym wyłożeniu wpływały uwagi Państwa M. S. – P. i G. P., dotyczące projektu planu miejscowego oraz Prognozy oddziaływania na środowisko. Wnioskodawcy są właścicielami działek, które nie są objęte granicami przedmiotowego planu miejscowego.

Uwagi z pierwszego wyłożenia z dnia 4.01.2019 r. (data wpływu: 10.01.2019r.) zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 3/2019 Wójta Gminy Jaktorów z dnia 25.01.2019 r., zgodnie z którym zastrzeżenia dotyczące projektu planu nie zostały uwzględnione, natomiast uwagi dotyczące Prognozy oddziaływania na środowisko uwzględniono. Prognoza oddziaływania na środowisko została rozszerzona o aneks i razem z projektem planu wyłożona do publicznego wglądu po raz drugi. W dniu 13.06.2019 r. wpłynęły uwagi Państwa P., rozpatrzone Zarządzeniem nr 23/2019 Wójta Gminy Jaktorów z dn. 26.06.2019 r., w którym w całości nie zostały uwzględnione. Ze względu na zmianę w projekcie planu, wynikającą z otrzymanej opinii od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu, zdecydowano o wyłożeniu po raz trzeci projektu planu. W dniu 14.02.2020 r. wpłynęły uwagi Państwa P., rozpatrzone Zarządzeniem nr 9/2020 Wójta Gminy Jaktorów z dnia 21.02.2020 r., w którym w całości nie zostały uwzględnione.

W dniu 10.02.2022 r. Wójt Gminy przedstawił Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z poniżej przedstawionym wykazem nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych podczas wszystkich trzech wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu. Wykaz obejmuje treść zgłoszonych uwag oraz sposób ich rozstrzygnięcia wraz z uzasadnieniem. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy wyrażone w Zarządzaniach: nr 3/2019 z dnia 25.01.2019 r., nr 23/2019 z dnia 26.06.2019 r., nr 9/2020 z dnia 21.02.2020 r. i nie uwzględnia uwag Państwa P., nie stwierdza też konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Wykaz nieuwzględnionych uwag

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	WYŁOŻENIE NR 1 10.01.2019 r. (data nadania: 7.01.2019 r.)	Państwo M.S.-P. i G. P.	<p>1. Do dnia 10.12.2018 r. brak tekstu Prognozy oddziaływania na środowisko w BIP</p> <p>2. Brak przy wyłożeniu projektu planu uzgodnień z RDOŚ, Urzędem Marszałkowskim, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych, Powiatowym Zarządzeniem Dróg oraz opracowania i map analizy ekofizjograficznej</p> <p>3. Uchwała Nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27.03.2017 r. wydana z naruszeniem prawa, niezgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p> <p>4. Obszar objęty projektem planu to mały fragment wsi Budy Zosine, zabudowany nielegalnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zabudowa niezgodna z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Jaktorów</p>	<p>Zarządzenie nr 3/2019 z dn. 25.01.2019 r. - uwaga nieuwzględniona</p> <p>j.w.</p> <p>j.w.</p> <p>j.w.</p>	<p>1. Prognoza wyłożona była do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Jaktorów zgodnie z treścią obwieszczenia z dn. 08.11.2018r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu</p> <p>2. Do publicznego wglądu wyłożony był projekt planu miejscowego wraz z Prognoza oddziaływania na środowisko, zgodnie z obwieszczeniem (j.w.) , zainteresowani nie wnosili o wgląd do przedmiotowych dokumentów</p> <p>3. Wojewoda Mazowiecki nie wniósł zastrzeżeń do Uchwały nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27.03.2017 r.</p> <p>4. Obszar wskazany do opracowania planu miejscowego wskazany został w Uchwale nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27.03.2017 r., budynki mieszkalne mają ważne pozwolenia na budowę, zgodnie z obowiązującym Studium teren przeznaczony jest głównie pod teren rozwoju wielofunkcyjnego, w ramach którego dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej, jedynie południowy fr. obszaru przeznaczony jest pod tereny rolne (w projekcie planu teren drogi wewnętrznej)</p>

			<p>5. Teren Budy Zosine jest terenem, na którym dominuje zabudowa zagrodowo – siedliskowa, na którym, zgodnie ze Studium (...) przewidziany jest rozwój funkcji rekreacyjnej, a nie mieszkaniowej</p> <p>6. Prośba o uzasadnienie wprowadzenia drogi o konturze planistycznym 1KDW „w głąb obszaru rolniczego”</p>	<p>j.w.</p> <p>j.w.</p>	<p>5. W obowiązującym Studium(...) teren przeznaczony jest głównie pod zabudowę wielofunkcyjną (patrz pkt 4) a nie rekreacyjną, a mieszkańcy wielokrotnie wyrażali swoje stanowisko popierające rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie wsi Budy Zosine</p> <p>6. Obszar projektu planu miejscowego pokrywa się z obszarem przyjętym w uchwale nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dn. 27.03.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, a wprowadzenie drogi wewnętrznej miało na celu skomunikowanie terenów o różnym przeznaczeniu</p>
2.	WYŁOŻENIE NR 2 13.06.2019 r. (data nadania: 10.06.2019r.)	Państwo M.S.-P. i G. P.	<p>1. Brak przy wyłożeniu projektu planu uzgodnień z Urzędem Marszałkowskim, Zarządzeniem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, Powiatowym Zarządkiem Dróg oraz opracowania i map analizy ekofizjograficznej</p> <p>2. Uchwała Nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27.03.2017r wydana z naruszeniem prawa, niezgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</p> <p>3. Obszar objęty projektem planu to mały fragment wsi Budy Zosine, obejmujący działki z zabudową powstałą niezgodnie z prawem (nielegalnie wydane decyzje o warunkach zabudowy)</p>	<p>Zarządzenie nr 23/2019 z dn. 26.06.2019 r. - uwaga nieuwzględniona</p> <p>j.w.</p> <p>j.w.</p>	<p>1. Do publicznego wglądu wyłożony był projekt planu miejscowego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko wraz z aneksem, oraz opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i opinia RDOŚ, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy z dn. 25.03.2019 , zainteresowani nie wnosili o wgląd do innych dokumentów</p> <p>2. Wojewoda Mazowiecki nie wniósł zastrzeżeń do Uchwały nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27.03.2017 r., plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium (...)</p> <p>3. Obszar wskazany do opracowania planu miejscowego wyznaczony został w Uchwale nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27.03.2017 r. Analiza legalności zabudowy</p>

			<p>4. Uzasadnienie wprowadzenia drogi o konturze planistycznym 1KDW w głąb obszaru rolniczego</p> <p>5. Uwaga dotycząca Prognozy oddziaływania na środowisko: a) dotyczy przebiegu drogi 1KDW, b) likwidacja rowu c) przeprowadzenie wizji terenowej</p> <p>6. Zastrzeżenie, że RDOŚ opierał się na Prognozie i dokonał złej oceny potencjalnego wpływu realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska.</p>	<p>j.w.</p> <p>j.w.</p> <p>j.w.</p>	<p>nie leży w kompetencji tut. Urzędu i nie jest elementem koniecznym w procedurze uchwalania planu miejscowego</p> <p>4. Granica opracowania planu miejscowego jest zgodna z uchwałą o przystąpieniu, nie można jej dowolnie korygować</p> <p>5. Prognoza środowiskowa wraz z aneksem odnosi się do terenu objętego projektem planu oraz jego otoczenia i nie wykazała negatywnego wpływu ustaleń projektu planu na środowisko. Rów zaznaczony na rysunku projektu planu do likwidacji, jest to fragment rowu bez kontynuacji w żadną stronę, nie ma przepływu, zasadna jest więc jego likwidacja. Teren objęty projektem planu miejscowego nie jest objęty żadną prawną formą ochrony przyrody, zwierząt czy krajobrazu. Wnioskowane obserwacje dokonywane są w celu ustanowienia form ochrony a nie dla potrzeb opracowania m.p.z.p.</p> <p>6. RDOŚ nie wnosił o uszczegółowienie bądź uzupełnienie przedłożonej prognozy środowiskowej. Uznał ją za kompletną i wydał swoją opinię.</p>
3.	WYŁOŻENIE NR 3 14.02.2020 r. (data nadania: 11.02.2020r.)	Państwo M.S.-P. i G. P.	1. Brak przy wyłożeniu opracowania i map ekofizjografii	Zarządzenie nr 9/2020 z dn. 21.02.2020 r. - uwaga nieuwzględniona	1. Do publicznego wglądu wyłożony był projekt planu miejscowego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko wraz z aneksem, oraz opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i opinią RDOŚ, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy z dn. 12.12.2019 r. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokumenty o

			<p>2. Wnioskujący stwierdzają, że na obszarze opracowania planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt, m.in. uwzględnione w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Występują chronione gatunki płazów i gadów nie uwzględnione w Opracowaniu ekofizjograficznym oraz Prognozie oddziaływania na środowisko. W zał. przedstawiono fotografie roślin i zwierząt.</p>	j.w.	<p>które ubiegał się wnioskujący, nie są wymagane przy wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, ale na wniosek mogą być udostępnione. Z dokumentami tymi zainteresowani zapoznali się.</p> <p>2. W załączniku I Dyrektywy Ptasiej są wymienione gatunki ptaków pod ścisłą ochroną gatunkową, ale nie są wskazane konkretne miejsca, w których występują. Prognozę oddziaływania na środowisko wykonuje się na podstawie m.in. obserwacji w terenie. W czasie wykonywania Prognozy nie stwierdzono występowania gatunków zwierząt i roślin, o których piszą wnioskujący. Szczegółowe wyjaśnienia na ten temat zawarte są w Aneksie do Prognozy oddziaływania na środowisko (pkt. 3). Poza tym obszar, którego warunki przedstawione zostały w uwadze nie jest objęty opracowaniem ekofizjograficznym. Jego warunki ekofizjograficzne analizowane były w Prognozie (...) wyłącznie z punktu widzenia ewentualnego znaczącego oddziaływania projektu m.p.z.p. na otoczenie jego obszaru.</p>
			<p>3. Wniosek o prawdziwe przeprowadzenie obserwacji terenowych i uzupełnienie błędnego Opracowania ekofizjograficznego, a następnie korektę Prognozy oddziaływania na środowisko. Poinformowanie RDOŚ w Warszawie, że na projektowanym obszarze MPZP występują formy ochrony przyrody w postaci ochrony gatunkowej</p>	j.w.	<p>3. Gatunki roślin i zwierząt, o których mowa w uwadze, nie zostały zaobserwowane w trakcie wykonywania opracowania, ponadto RDOŚ w Warszawie wydał opinię nie tylko na podstawie opracowanej Prognozy (...), posiada bowiem swoje opracowanie dotyczące chronionych gatunków zwierząt i roślin, i gdyby takowe występowały, to by je wskazał.</p>

			roślin i zwierząt.		
			4. Wniosek o poprawę błędów w nazwach polskich i łacińskich roślin wymienionych w Opracowaniu ekofizjograficznym.	j.w.	4. W procedurze planistycznej nie jest przewidziane składanie uwag do Opracowania ekofizjograficznego. Jednakże należy zaznaczyć, że istnieją różne poprawne nazwy polskie i łacińskie roślin, które są stosowane zamiennie.
			5. Wniosek o dokładną analizę zapisu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dla terenu objętego projektem planu. Na gruntach rolnych przedstawionego projektu planu w Studium istnieje możliwość zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej, ale nie tak intensywnej. Wnioskujący proszą o wyjaśnienie na jakiej podstawie prawnej, w jakim trybie i kiedy powstały na tym obszarze tak małe działki budowlane po 1000m ² , zamiast po 3000m ² .	j.w.	5. Zgodnie z obowiązującym Studium (...) gminy Jaktorów obszar projektu planu przeznaczony jest pod teren rozwoju wielofunkcyjnego, w ramach którego dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej. Jedynie południowy, niewielki fragment działki nr 697/1 przeznaczony jest pod tereny rolne. Teren objęty projektem planu przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co zgodne jest z ustaleniami Studium. Podobnie wielkość działek w Studium (...) i projekcie planu jest taka sama — 1000m ² . Teren objęty projektem planu nie jest w Studium (...) przeznaczony pod zabudowę rekreacyjną. Uwaga dotycząca wielkości działek nie jest zasadna, gdyż nie zapisami planu działki wskazane w uwadze (nr 385 i 386) zostały podzielone. Projekt planu wykonany został na aktualnej mapie z istniejącymi podziałami.
			6. Wniosek o uwzględnienie istniejących stosunków wodnych na tym terenie. Wskazanie, że występują urządzenia szczegółowej melioracji. Intensywna zabudowa mieszkaniowa i projektowana sieć dróg dojazdowych do posesji spowoduje naruszenie	j.w.	6. W treści projektu uchwały w sprawie m.p.z.p. znajdują się zapisy, które uwzględniają istniejące stosunki wodne, mają na celu ochronę stosunków wodnych i urządzeń melioracyjnych (patrz § 7 pkt 4 i 5: „4) w obszarze planu występują tereny zmeliorowane (według

			stosunków wodnych (w zał. fotograficznie).		rysunku planu), dlatego w sytuacji kolizji realizacji zagospodarowania z urządzeniami melioracyjnymi, dopuszcza się ich przebudowę, przełożenie, przy zachowaniu sprawności systemu melioracyjnego (nawadniająco - odwadniającego) dla danego terenu i rejonu zgodnie z wymogami odrębnymi, 5) przy projektowaniu wszystkich inwestycji na terenie objętym opracowaniem należy zachować właściwy stan wody na gruncie poprzez nieutrudnianie spływu powierzchniowego i podziemnego z obszaru objętego planem i działkach sąsiednich"). Projekt planu nie zakłada wprowadzenia „sieci dróg”, honoruje istniejącą komunikację.
			7. Obszar objęty projektem planu to mały fragment wsi Budy Zosine, obejmujący działki z zabudową powstałą niezgodnie z prawem (nielegalnie wydane decyzje o warunkach zabudowy) na działkach mniejszych niż średnia dla tego terenu. Wnioskujący pytają, w jaki sposób projekt m.p.z.p. może obejmować działki z zabudową powstałą niezgodnie z prawem?	j.w.	7. Obszar wskazany do opracowania planu miejscowego wyznaczony został w Uchwale nr XXXII/250/2017 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27.03.2017 r. - obejmuje tereny nie tylko powstałe z podziału działki 393. Podstawą realizacji zabudowy są decyzje o pozwoleniu na budowę, a nie decyzje o warunkach zabudowy. Pozwolenia na budowę nie zostały unieważnione. Analiza legalności zabudowy nie leży w kompetencji tut. Urzędu i nie jest elementem koniecznym w procedurze uchwalania planu miejscowego. Uwaga dotycząca wielkości działek nie jest zasadna na obecnym etapie, gdyż to nie zapisami planu działki, o których piszą wnioskujący zostały podzielone.
			8. Uzasadnienie	j.w.	8. Wszystkie działki, które obejmuje opracowanie

		<p>wprowadzenia drogi o konturze planistycznym 1KDW w głąb obszaru rolniczego. Prośba o wyjaśnienie w jaki sposób projekt planu obejmuje działki pod budowę bez drogi dojazdowej? Wniosek o wyjaśnienie zapisu rozstrzygnięcia wójta: „wprowadzenie drogi wewnętrznej miało na celu skomunikowanie terenów o różnym przeznaczeniu.”</p>		<p>posiadają dostęp — dojazd do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne, droga o symbolu 1KDW jest działką wydzieloną i dlatego została w całości przeznaczona pod drogę wewnętrzną, która komunikuje tereny objęte opracowaniem, jak i te spoza obszaru opracowania. Studium (...) nie definiuje przebiegu lokalnych dróg dojazdowych, tym bardziej dróg wewnętrznych. Opiera się na szkielecie głównych dróg w gminie.</p>
		<p>9. Uwaga dotycząca Prognozy oddziaływania na środowisko: a) dotyczy przebiegu drogi 1KDW, projektowanej na południe w głąb terenów — podwyższenie drogi zakłóci stosunki wodne, b) wyjaśnienie sytuacji rowu na działce nr 393/8, który biegnie do dz. 393/13 i ginie. W projekcie planu rów jest przewidziany do likwidacji. Prośba o przedstawienie dokumentacji i uzgodnień z Zarządem Melioracji.</p>	j.w.	<p>9. Prognoza środowiskowa wraz z aneksem odnosi się do terenu objętego projektem planu oraz jego otoczenia i nie wykazała negatywnego wpływu ustaleń projektu planu na środowisko. W treści projektu uchwały w sprawie m.p.z.p. znajdują się zapisy, które uwzględniają istniejące stosunki wodne, mają na celu ochronę stosunków wodnych i urządzeń melioracji (patrz: § 7 pkt 4 i 5 projektu m.p.z.p. cytowane w pkt. 6). Rów, o którym piszą wnioskujący jest kawałkiem zagłębienia bez żadnej kontynuacji, w związku z czym został przeznaczony do likwidacji. Utrzymanie właściwych stosunków wodnych na obszarze projektu planu ma zapewnić istniejący rów oznaczony w projekcie planu symbolem WS oraz melioracja. Żądane do przedstawienia dokumenty dostępne są do wglądu w tutejszym Urzędzie.</p>
		<p>10. Zastrzeżenie, że RDOŚ opierał się na Prognozie i dokonał złej oceny potencjalnego wpływu realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska.</p>	j.w.	<p>10. RDOŚ wydał opinię nie tylko na podstawie opracowanej Prognozy, posiada też swoje opracowania dotyczące ochrony elementów środowiska i gdyby miał zastrzeżenia, co do zapisów Prognozy to wskazałby je. Tymczasem</p>

					<p>organ ten nie wnosił o uszczegółowienie bądź uzupełnienie przedłożonej Prognozy środowiskowej. Uznał ją za kompletną i wydał swoją opinię. Ponadto należy zaznaczyć, że teren objęty projektem planu miejscowego nie jest objęty żadną prawną formą ochrony przyrody, zwierząt czy krajobrazu.</p>
--	--	--	--	--	---

Załącznik nr 3

do uchwały nr L/359/2022
Rady Gminy Jaktorów
z dnia 10 lutego 2022 r.

SPOSÓB REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW DLA FRAGMENTU WSI BUDY ZOSINE (obszar ograniczony zachodnią i północną granicą działki nr ewid. 700/15, północnymi granicami działek nr ewid.: 697/1, 697/2, 393/4, północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 393/9, wschodnimi granicami działek nr ewid.: 393/15, 393/16, 393/17, wschodnią i południową granicą działki nr ewid. 393/18, południowymi granicami działek nr ewid.: 393/13, 393/8, 697/2, wschodnią (fragment), południową i zachodnią (fragment) granicą działki nr 697/1, południową i zachodnią granicą działki nr ewid. 700/13, zachodnimi granicami działek nr ewid. 700/12, 700/11), 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, ustalane 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 L/359/2022

Rady Gminy Jaktorów

z dnia 10 lutego 2022 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