

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 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 2022r. poz. 503) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr LIX/302/2014 Rady Gminy Jaktorów z dnia 9 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Jaktorów - Kolonia, gmina Jaktorów, stwierdzając że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r. Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Jaktorów - Kolonia, gmina Jaktorów obejmującego obszar ograniczony ulicą Piotra Wysockiego, ulicą generała Skokowskiego, ulicą Armii Krajowej, ulicą Kleeberga oraz terenem kolejowym - Centralna Magistrała Kolejowa.

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

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów kolejowych;
- 6) odległości elementów zagospodarowania planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu ;
- 7) istniejący rów do likwidacji;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu - oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie, funkcje zabudowy, oznaczone symbolem 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów kolejowych - 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, dla budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w pasie terenu o szerokości 80m od skrajnego toru ustala się obowiązek stosowania rozwiązań konstrukcyjno budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiem i hałasem,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi dla którego określone jest przeznaczenie oraz warunki i zasady zagospodarowania oznaczone symbolem,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) ustaleniu - oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 9) dopuszczeniu - oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;

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

1) symbol MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych 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 ZRM – tereny zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych wolnostojących obiektów budowlanych:

- zabudowy rekreacyjnej przeznaczonej do okresowego wypoczynku, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami i infrastrukturą techniczną),

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych, z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, miejscami do parkowania samochodów;

3) symbol MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej - należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych o funkcji mieszkalnej i usługowej stosownie do potrzeb, budynków usługowych w tym budynków użyteczności publicznej wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania samochodów, dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną, w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się warsztaty samochodowe powyżej dwóch stanowisk i bazy transportowe,

4) symbol U_M – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych wolnostojących obiektów budowlanych:

- użyteczności publicznej wg interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi z niezbędnymi do jej

funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznym, gospodarczymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi oraz inne usługi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznym, gospodarczymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usług produkcyjnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznym, gospodarczymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych, z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, miejscami do parkowania samochodów;

5) symbol KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg lub budowę nowych dróg, z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem oraz z możliwością budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) symbol KDp - tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami drogowymi oraz z możliwością budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) symbol KDw - tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć budowę nowych i utrzymanie istniejących dróg służących obsłudze terenów objętych planem z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami drogowymi oraz możliwością budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) symbol ZW – tereny zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych

9) symbol Z – tereny zieleni

10) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

11) symbol ZL – tereny lasów - należy przez to rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

12) symbol KK – tereny kolejowe

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 10.0, 7.0 i 4.0 m, od linii rozgraniczających tereny o symbolach 1KDp, 2KDp, 3KDp, 4KDp, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu, ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych,

2) usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających tereny o symbolach 1WS, 2WS, 3WS obowiązuje wg nieprzekraczalnych linii zabudowy wynoszących 3.0m zgodnie z rysunkiem planu,

3) usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających teren o symbolu ZL obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 12.0m zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

4) usytuowanie budynków względem linii rozgraniczających teren o symbolu KK oraz tereny kolejowe (zamknięte), nie objęte niniejszym planem obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 10.0m, pod warunkiem, że dla budynków mieszkalnych spełnione będą zapisy § 7 pkt. 11 , i 80m od skrajnego toru dla budynków nie spełniających ustaleń zawartych w § 7 pkt. 11 zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

5) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych w odległości 1.5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

6) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku z wyłączeniem ocieplenia budynku, a rozbudowa budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,

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

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

- 1) tereny o symbolu przeznaczenia MN, ZRM, zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, wg przepisów odrębnych;
- 2) tereny o symbolu przeznaczenia MNU, U_M zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, wg przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się likwidację istniejących rowów przebiegających przez tereny o symbolach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1ZW, 4Z, MNU, 1KDD, 5KDD, 4KDD, 1KDW, 2KDW, 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) ustala się obowiązek realizacji przepustu przez teren o symbolu 1KDD,
- 6) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, wg przepisów odrębnych,
- 8) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
- 9) wykonywanie robót ziemnych w odległości do 20m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) lokalizowanie obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej nie może powodować zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenia radioł łączności kolejowej bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych w pasie 80m od skrajnego toru, w terenach o symbolach 2U_M, 3U_M, 6MN, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań konstrukcyjno budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem,

§ 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 planu z wyłączeniem terenów o symbolu ZW i Z, dla których dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej.
- 2) w zakresie dróg publicznych granice rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu lokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu 3KDp, 4KDp, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD a granice rozmieszczenia celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu 1KDp, 2KDp,

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

- 1) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr 60-61/29, 60-61/30) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu;

2) w strefach, o których mowa w pkt 1, wszelkie działania inwestycyjne, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) tereny o symbolach 1MN, 2MN, 6MN

- a) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych,
 - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - dopuszcza 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 40% 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°,
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach 1MN,2MN,znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej Uchwały,
 - minimalna intensywność zabudowy 0.03 działki budowlanej,
 - maksymalna intensywność zabudowy 1.2 działki budowlanej,
 - ustala się likwidację istniejących rowów przebiegających przez tereny o symbolach 1MN, 2MN, 6MN, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących w jej ramach obiektów oraz realizację nowych obiektów funkcjonalnie związanych z zabudową zagrodową przy zachowaniu następujących parametrów:

wysokość budynków do 10m, dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% działki budowlanej, minimalna intensywność zabudowy 0.004, maksymalna intensywność zabudowy 0.6,

- ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1000 m²,

2) tereny o symbolach 3MN, 4MN, 5MN,

- a) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych,
 - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,

- dopuszcza 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 20% 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 1.0 działki budowlanej,
- ustala się likwidację istniejących rowów przebiegających przez tereny o symbolach 3MN,4MN,5MN zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących w jej ramach obiektów oraz realizację nowych obiektów funkcjonalnie związanych z zabudową zagrodową przy zachowaniu następujących

parametrów: wysokość budynków do 10m, dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% działki budowlanej, minimalna intensywność zabudowy 0.004, maksymalna intensywność zabudowy 0.6,

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

- a) przeznaczenie - tereny zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się remonty, przebudowę istniejących obiektów budowlanych, ,
 - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych jako samodzielnych obiektów,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10.0m,
 - maksymalna wysokość budynków rekreacyjnych 8.0m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych 6.0m, budynki parterowe,
 - maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych i rekreacyjnych - 1,0m,
 - maksymalny poziom posadzki parteru budynków, gospodarczych, garażowych - 0,5m,
 - powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
 - dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - na terenach o symbolach 1ZRM, 2ZRM, 3ZRM, 4ZRM znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej Uchwały,
 - minimalna intensywność zabudowy 0.02 działki budowlanej,
 - maksymalna intensywność zabudowy 0.6 działki budowlanej,
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących w jej ramach obiektów oraz realizację nowych obiektów funkcjonalnie związanych z zabudową zagrodową przy zachowaniu następujących parametrów: wysokość budynków do 10m, dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% działki budowlanej, minimalna intensywność zabudowy 0.004, maksymalna intensywność zabudowy 0.6,

- ustala się minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1500 m²,

4) teren o symbolu MNU,

- a) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych;
 - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z określonymi dla terenu,
 - dopuszcza się zachowania istniejących obiektów produkcyjnych z możliwością rozbudowy istniejących obiektów i budowy nowych obiektów na potrzeby prowadzonej działalności,
 - dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo - usługowej,
 - dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, usługowych i garażowych jako samodzielnych obiektów
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10.0m,
 - maksymalna wysokość budynków usługowych i produkcyjnych 8.0m,
 - 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, usługowych - 0,5m,
 - dachy budynków o nachyleniu połaci do 45°;
 - powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
 - minimalna intensywność zabudowy 0.05;
 - maksymalna intensywność zabudowy 0.9;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących w jej ramach obiektów oraz realizację nowych obiektów funkcjonalnie związanych z zabudową zagrodową przy zachowaniu następujących parametrów: wysokość budynków do 10m, dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% działki budowlanej, minimalna intensywność zabudowy 0.004, maksymalna intensywność zabudowy 0.6,
 - ustala się minimalna powierzchnię nowo wydzielonej działki na 1500 m²,

5) tereny o symbolach 1U_M, 2U_M, 3U_M

- a) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych,
 - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - dopuszcza się działki o funkcji usługowej, mieszkalnej i funkcji mieszanej,
 - dopuszcza się funkcjonowanie funkcji mieszkalnej w bryle budynków usługowych lub jako wolnostojące budynki mieszkalne, funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
 - dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych jako samodzielnych obiektów,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 10.0m,
 - maksymalna wysokość budynków usługowych i produkcyjnych 8.0m,
 - 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, usługowych - 0,5m,
 - powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu połaci dachowych 45°,
- dachy budynków gospodarczych, usługowych i garażowych o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- na terenach o symbolu 1U_M znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej o zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej Uchwały,
- minimalna intensywność zabudowy 0.02 działki budowlanej,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.2 działki budowlanej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących w jej ramach obiektów oraz realizację nowych obiektów

funkcjonalnie związanych z zabudową zagrodową przy zachowaniu następujących parametrów: wysokość budynków do 10m, dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% działki budowlanej, minimalna intensywność zabudowy 0.004, maksymalna intensywność zabudowy 0.6,

- ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 2000 m²,

6) teren o symbolu 1KDD,

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
 - przez teren o symbolu 1KDD należy zrealizować przepust w celu kontynuacji przebiegu rowu o symbolu 1WS,
 - ustala się likwidację istniejącego rowu przebiegającego przez tereny o symbolu 1KDD,

7) teren o symbolu 2KDD,

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana o szerokości w liniach rozgraniczających zmienna do 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
 - przez teren o symbolu 2KDD należy zrealizować przepust w celu kontynuacji przebiegu rowu.

8) teren o symbolu 3KDD,

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,

9) teren o symbolu 4KDD,

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga o szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 10.0 do 20.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,

- ustala się likwidację istniejących rowów przebiegających przez tereny o symbolu 4KDD,
- na terenie o symbolu 4KDD znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej o zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej Uchwały

10) teren o symbolu 5KDD,

- a) przeznaczenie - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,
 - ustala się likwidację istniejących rowów przebiegających przez tereny o symbolu 5KDD,

11) teren o symbolu 1KDp,

- a) przeznaczenie - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi, w liniach rozgraniczających do 5.0m zgodnie z rysunkiem planu,

12) teren o symbolu 2KDp,

- a) przeznaczenie - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejących dróg, w liniach rozgraniczających 2.5m zgodnie z rysunkiem planu,

13) teren o symbolu 3KDp,

- a) przeznaczenie - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi w liniach rozgraniczających zmienna do 3.5m zgodnie z rysunkiem planu,

14) teren o symbolu 4KDp

- a) przeznaczenie - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość pasa terenu pod poszerzenie istniejącej drogi w liniach rozgraniczających zmienna do 3.5m zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie o symbolu 4KDp znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej o zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej Uchwały

15) tereny o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW,

- a) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana, szerokość w liniach rozgraniczających od 5.0 do 14.0m zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów drogi dojazdowej,

- ww droga posiada dostęp do drogi publicznej,
- na terenach o symbolach 3KDW, 6KDW, 7KDW, 13KDW, znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 niniejszej Uchwały,

16) tereny o symbolach 1ZW, 2ZW, 3ZW

- a) przeznaczenie – tereny zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do 75.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - zakaz zabudowy niezwiązanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych ,
 - zakaz zasypanywania i zanieczyszczania cieków,
 - zachowanie istniejącego drzewostanu i flory,
 - ustala się likwidację istniejącego rowu przebiegającego przez teren o symbol 1ZW, zgodnie z rysunkiem planu,

17) tereny o symbolach 1Z, 2Z, 3Z, 4Z

- a) przeznaczenie – tereny zieleni
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - zakaz zabudowy ,
 - zachowanie istniejącego drzewostanu i flory,
 - ustala się likwidację istniejącego rowu przebiegającego przez teren o symbol 4Z, zgodnie z rysunkiem planu,

18) tereny o symbolu 1WS, 2WS, 3WS

- a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące rowy i oczka wodne o szerokości w liniach rozgraniczających wg rysunku planu ,
 - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
 - dopuszcza się przebudowę rowu w formie krytego kanału lub przepustu.

19) tereny o symbolu ZL

- a) przeznaczenie – teren lasów
- b) zasady i warunki zagospodarowania: tereny leśne do zachowania.

20) teren o symbolu KK

- a) przeznaczenie – tereny kolejowe;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowane tereny kolejowe,
 - w terenie o symbolu KK zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem budowli o maksymalnej wysokości 50m,
 - realizacja wszelkich inwestycji na terenie KK 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 obszary i 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 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:

1) minimalna wielkość nowo tworzonych działek powstała w wyniku scalenia i podziału powinna wynosić:

- a) w terenach o symbolu MN na 1000m²,
- b) w terenach o symbolu ZRM na 1500m²,
- c) w terenach o symbolu MNU na 1500m²,
- c) w terenach o symbolu U_M na 2000 m²

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:

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

2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszaru poprzez :

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

3) 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), dla funkcji usługowej na każde zaczęte 50.0m² powierzchni użytkowej minimum 1 miejsce, miejsca postojowe na działkach zlokalizowanych przy drodze powiatowej (nie objętej niniejszym planem) należy lokalizować w granicach działek przewidzianych do zabudowy,

4) 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,

5) W przypadku dostępności działki do dwóch dróg publicznych obsługa komunikacyjna powinna odbywać się z drogi o niższej kategorii,

6) W przypadku podziału działki z planowanym dostępem do drogi powiatowej (nie objętej niniejszym planem) należy zapewnić obsługę komunikacyjną nowo wydzielonych działek poprzez jeden zjazd,

7) lokalizacja zjazdów publicznych oraz włączenie projektowanych dróg wewnętrznych i zjazdów do dróg powiatowych wg przepisów odrębnych,

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

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

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

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

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

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

2) 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;

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

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

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

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia i kablowych lub projektowanych sieci elektroenergetycznych 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) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50 kW.

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 lub z innych źródeł.

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

9. 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. Traci moc: Uchwała Nr IV/23/2007 Rady Gminy Jaktorów z dnia 19 lutego 2007r oraz Uchwała Nr XXIII/120/2000 Rady Gminy Jaktorów Z dnia 22 listopada 2000r sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dotyczącego wsi Jaktorów Kolonia w zakresie terenu objętego niniejszym planem,

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

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