

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY JAKTORÓW**

**dla obszaru we wsiach  
Międzyborów (część działki nr ewid.155 i część działki nr ewid.171)  
Grabnik ( działki nr ewid.46/1,46/2,46/3)**

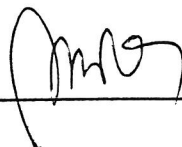
**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN**

---

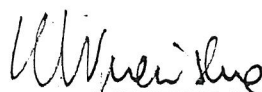
**Jaktorów, luty 2003 r.**

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE  
UL.1 MAJA 54 TEL. 046 855 24 71

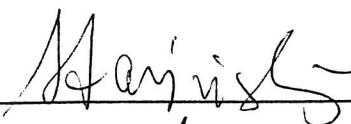
Kierownik Zespołu  
Arch. Małgorzata Walczak  
Upr. urb. nr1479/96



Główny projektant  
Arch. Katarzyna Wrońska  
Upr. urb. nr1624



Gł. sp. infr. techn.  
Inż. Hanna Stasińska



Asystent  
Tech. Urszula Dziedzic



**Uchwała Nr VI / 23 / 2003  
Rady Gminy w Jaktorowie  
z dnia 30 stycznia 2003 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania  
przestrzennego gminy Jaktorów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz.1591 z 2001r z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8, ust. 3 oraz art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami / i zgodnie z Uchwałą Nr XXVI / 138 / 2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 6 marca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów Rada Gminy Jaktorów uchwala co następuje :

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów zatwierdzonym Uchwałą Nr II/11/94 Rady Gminy w Jaktorowie z dnia 5 września 1994 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 12 poz. 110 z 1994 roku z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentów wsi:

- a). wieś Międzyborów - część działki nr ewid.155 i część działki nr ewid.171
- b). wieś Grabnik - działki nr ewid.46/1,46/2,46/3

2. Zmianę obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ustala się w następującym zakresie :

- a). wieś Międzyborów - część działki nr ewid.155 i część działki nr ewid.171  
zmiana funkcji z terenów zabudowy mieszkaniowej MN pod tereny urządzeń produkcji ogrodniczej RPO
- b). wieś Grabnik - działki nr ewid.46/1,46/2,46/3  
zmiana funkcji z terenów rolnych R pod tereny usług innych UI - Związku Buddyjskiego

**§ 2.**

**Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego**

1). Ustala się zakaz realizacji inwestycji, użytkowania obiektów powodujących pogorszenie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich czynników jak : powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowo – wodne, krajobraz.

2). Plan ustala adaptację istniejących cieków wodnych z zakazem zanieczyszczenia i zasypywania ; nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych wynosi min 8,0 m a linia ogrodzenia min.1,5m od górnej skarpy rowu lub cieku wodnego .

Istniejące rowy należy zachować; w przypadku konieczności przebudowy rowów oraz wszelkich inwestycji w zakresie zakrycia rowu, budowli komunikacyjnych na rowach, odprowadzenia ścieków deszczowych do rowów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Grodzisku Mazowieckim.

Wszelkie działania inwestycyjne, których realizacja narusza urządzenia melioracyjne, wymagają przebudowy urządzeń melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

3). Na terenie we wsi Grabnik znajduje się nieudokumentowane stanowisko archeologiczne - wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowiska należy prowadzić w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.

### **§ 3.**

**Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

**1. Zaopatrzenie w wodę.**

- a) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
- b) Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

**2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.**

- a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych (z utwardzonych terenów) do gruntu lub do cieków powierzchniowych.
- b) Ustala się odprowadzenie ścieków docelowo do komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi w granicach własnych lokalizacji.
- c) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy oczyszczalni na podstawie podpisanych umów.  
Wody deszczowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach
- d) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień, oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.
- e) Ewentualne ścieki technologiczne należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach własnej lokalizacji.

**3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

- a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN i NN) napowietrznych lub kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych – zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.



- b) Dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem.
  - c). Lokalizacja stacji transformatorowych (nowej generacji) wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej.
4. Telekomunikacja:
- a) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego siecią.
5. Zaopatrzenie w gaz.
- Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą.
- Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych ( gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna ), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, dla którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny..
7. Usuwanie odpadów.
- a). Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów.
  - b). Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
  - c). Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg przepisów szczególnych zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.
- 8.
- a). Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem wzajemnych odległości oraz odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych.  
W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji. Lokalizacje takie wymagają uzyskania zgody właściciela terenu.
  - b). Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i nadziemnych wynikające z przepisów szczególnych.
  - c). Kolidujące z projektowaną zabudową sieci infrastruktury technicznej wymagają przebudowy za zgodą i przy udziale gestora sieci.

## **§ 4.**

### **Zasady podziału na działki budowlane.**

1. Plan ustala zakaz podziału na działki budowlane terenów objętych niniejszą zmianą planu.

## **§ 5.**

### **Szczegółowe zasady przeznaczenia terenów .**

#### **a). wieś Międzyborów - część działki nr ewid.155 i część działki nr ewid.171 - załącznik nr 1**

Plan ustala przeznaczenie terenu – tereny urządzeń produkcji rolno-ogrodniczej RPO jako powiększenie istniejącej funkcji.

Plan wprowadza zakaz lokalizacji urządzeń nie związanych z produkcją ogrodniczą.

Uciążliwość funkcji nie może wykraczać poza teren , do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Sytuowanie nowoprojektowanych budynków i ich rozbudów – wg przepisów szczególnych.

Plan ustala obowiązek zachowania powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej na poziomie 30 %.

W przypadku istniejących na tym terenie budynków gospodarczych i szklarni dopuszcza się ich rozbiorke lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

Budynki gospodarcze i szklarnie mogą być tylko jednokondygnacyjne; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 8.0m.

#### **b). wieś Grabnik - działki nr ewid.46/1,46/2,46/3 - załącznik nr 2**

Plan ustala przeznaczenie terenu – teren usług innych UI – ( Związek Buddyjski)

Plan dopuszcza lokalizację usług użyteczności publicznej

Plan wprowadza zakaz :

- lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, handlu hurtowego, placów składowych i baz transportu,
- lokalizacji usług podstawowych i warsztatu pracy właścicieli, których działalność powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t.
- lokalizacji usług uciążliwych.

Sytuowanie nowoprojektowanych budynków i ich rozbudów – wg wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i warunkami, które określają przepisy szczególne.

Plan ustala obowiązek zachowania powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej na poziomie 60 %.

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

Plan dopuszcza sytuowanie budynków gospodarczych i garaży. Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m<sup>2</sup>.

Wysokość projektowanych budynków usługowych może wynosić max.4 kondygnacje (+ poddasze użytkowe).

Budynki gospodarcze i garaże mogą być tylko jednokondygnacyjne; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 8.0m.

Wysokość posadowienia parteru budynków usługowych, gospodarczych i garaży, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.n.p.t., a w przypadku jego braku 0.15 -0.45 m. n.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 15° - 45°.

**K** - tereny komunikacji przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg dojazdowych. Szerokość terenów w liniach rozgraniczających wg rysunku zmiany planu.

Plan ustala :

- adaptację istniejących dróg
- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej teren K wynoszą 8m od linii rozgraniczających teren K - zgodnie z ustaleniem rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały i warunkami określonymi na podstawie przepisów szczególnych.

## § 6.

Ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów - dla terenów objętych niniejszą zmianą planu UI, RPO - 15%, dla terenów K – 0%.



## § 7.

Rysunki zmiany planu stanowiące załączniki od nr1 do nr2 do niniejszej Uchwały obowiązują w zakresie:  
granic opracowania, linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wzajemnych odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunkach zmiany planu.

## § 8.

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów zatwierdzony Uchwałą Nr II/11/94 Rady Gminy w Jaktorowie z dnia 5 września 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 12 poz. 110) z 1994 r. dla obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

## § 9.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

## § 10.

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

Przewodniczący Rady Gminy

---

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*M. Byczak*  
Miroslaw Byczak