

ZARZĄD GMINY JAKTORÓW

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

GMINY JAKTORÓW

Dotyczy wsi : Stare Budy, Sade Budy, Budy Grzybek,
Jaktorów Kolonia, Międzyborów, Budy Zosine.

Za ORGAN SPORZĄDZAJĄCY

Jaktorów, wrzesień 2002 r.

ZARZĄD GMINY
JAKTORÓW

WÓJT
mgr Anna Kolera

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE

ul. 1 MAJA 54

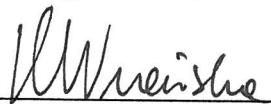
tel. (0-46) 855 – 24 -71

Zespół autorski:

Kierownik Zespołu
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
upr. urbanistyczne nr 1479/96



Gł. Projektant
mgr inż. arch. Katarzyna Wrońska
upr. urbanistyczne nr 1624



Gł. Specjalista ds. infrastruktury techn.
mgr inż. Hanna Stasińska



Asystent
Techn. budow. Urszula Dziedzic

**Uchwała NrXLII/236/2002
Rady Gminy w Jaktorowie
z dnia 10 września 2002 roku**

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. z 2001r. Nr 142 poz.1591) oraz art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r Nr 15 poz.139 z późniejszymi zmianami) a także na podstawie Uchwały Nr XXX / 154 / 2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001roku w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego gminy Jaktorów a także na podstawie Uchwały NrXXI/112/2000 Rady Gminy Jaktorów z dnia 22 września 2000r. Rada Gminy Jaktorów uchwala co następuje:

§ 1.

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 dnia 1994 roku z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentów wsi:

1.1 Stare Budy

- a). dz. nr ewid. 533 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren przemysłu P - zał. nr 1
- b). dz. nr ewid. 547,548 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren usług turystyki UT - zał. nr 2
- c). dz. nr ewid. 586 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na tereny handlowo - usługowe U - zał. nr 3

1.2 Sade Budy

- a). dz. nr ewid. 360 – zmiana przeznaczenia z terenu leśnego Ls, na teren zabudowy mieszkaniowej MN /o max. powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych do 400 m² / i teren K przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi – zał.nr4

1.3 Budy Grzybek

a). dz. nr ewid. 91/5 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej MN – zał. nr 5

b). dz. nr ewid. 397/5, 397/6, 397/7, 397/8, 397/9, 397/10, 397/11, 397/12, 397/13, 397/14, 397/15, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9 i część dz. nr ewid. 397/4, 400/4

- zmiana przeznaczenia z terenu zabudowy rekreacyjnej na teren zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ZR, MN, teren drogi dojazdowej KD oraz teren K pod poszerzenie istniejącej drogi i teren stacji transformatorowej EE – zał. nr 6

c). dz. nr ewid. 527 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej MN i teren K pod poszerzenie istniejącej drogi – zał. nr 7

1.4 Jaktorów Kolonia

a). dz. nr ewid. 72/1, 73/1, 76/1 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej MN, dróg dojazdowych KD i teren stacji transformatorowej EE – zał. nr 8

1.5 Międzyborów

a). dz. nr 118 i 119/8 - zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej i rolnych na tereny produkcyjno – usługowe PSU – zał. nr 9

1.6 Budy Zosine

a). dz. nr 333/2 - zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny produkcyjno – usługowe PSU oraz teren K pod poszerzenie istniejącej drogi – zał. nr 10

2..Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ustala się warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady i warunki podziału terenów, ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości.

§ 2.

Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego gruntów rolnych i leśnych.

1. Ustanawia się zakaz lokalizacji inwestycji oraz użytkowania terenu w sposób grożący degradacją środowiska przyrodniczego a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców.

2. Na terenie objętym planem obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 92 z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Skierniewickiego Nr 36 z dnia 28 lipca 1997 r. dotyczącej utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa skierniewickiego / Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 10 poz. 92/.

2. Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

3. Plan ustala adaptację cieków wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania. Należy pozostawić pasy gruntu szerokości nie mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy cieku umożliwiające przejazd i dostęp do wody w celach konserwacyjnych.

4. Wszelkie inwestycje na terenach zmeliorowanych i na terenach nie zmeliorowanych, inwestycje wodnych melioracji, inwestycje liniowe infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej, które :

- odprowadzają ścieki deszczowe i wody gruntowe do wód powierzchniowych lub do ziemi,

- przebiegają przez rzeki, kanały i rowy,

należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.

5. Na terenach objętych zmianą planu należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.

§ 3.

Zasady podziału terenów na działki budowlane

Ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko terenów oznaczonych symbolami MN (z wyjątkiem terenu działki nr 360 we wsi Sade Budy) , ZR MN.

Zasady podziału dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji.

Zasady podziału określa rysunek zmiany planu.

Podział terenu na działki budowlane jest możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację.

Minimalna wielkość nowo projektowanych działek dla w/w terenów wynosi 1000 m².

§ 4.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. wodociąg

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągów gminnych.
- b) do momentu realizacji sieci wodociągowej lub w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do wodociągu, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

2. kanalizacja sanitarna i deszczowa

- a). dla terenów MN, ZR, MN odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do gruntu lub wodnych cieków powierzchniowych, dla terenów PSU, U, UT, P wprowadza się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód deszczowych z dróg i placów manewrowych / terenów utwardzonych/ wprost do gruntu lub wodnych cieków powierzchniowych.
- b). Ścieki sanitarne (bytowo-gospodarcze) należy odprowadzić do lokalnych urządzeń oczyszczania o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności lub do zbiorników szczelnych systematycznie opróżnianych za pomocą wozów asenizacyjnych z wywozem na zlewnię przy oczyszczalni ścieków na podstawie podpisanych umów, docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej.
- c). Ścieki technologiczne winny być oczyszczone z zanieczyszczeń przemysłowych do poziomu umożliwiającego ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.

3. elektroenergetyka:

a). Zaopatrzenie w energię elektryczną w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny.

W oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne (SN i NN) napowietrzne lub kablowe oraz istniejące i projektowane (zgodnie z zapotrzebowaniem) stacje transformatorowe – w oparciu o program zaopatrzenia gminy w energię elektryczną.

b). Plan dopuszcza modernizację i przebudowę (w przypadku kolizji z projektowaną zabudową) sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.

c). Istniejące linie EE 15 kV wymagają zachowania korytarza o szerokości 15 m (po 7,5 m od ośi w obie strony) wolnego od zabudowy przeznaczonego na stały pobyt ludzi. Wszelkie działania inwestycyjne w tym pasie oraz odstępstwa wymagają każdorazowo uzgodnienia z Zakładem Energetycznym.

d). Lokalizację stacji transformatorowych nie wskazanych w planie (dotyczy terenów PSU) a przewidzianych do realizacji w ilości i wielkości zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej.

4. telekomunikacja

a). Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieci telekomunikacyjne istniejące i projektowane w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego siecią.

5. gaz

a). Ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową – w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego siecią.

6. ogrzewanie

a). Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o ekologiczne czynniki grzewcze takie jak gaz, olej niskosiarkowy, energię elektryczną.

7. usuwanie odpadów :

a). Ustala się zasadę realizacji zorganizowanego systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania (z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne) i wywóz na wysypisko w oparciu i indywidualne i zbiorowe umowy.

b). Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg. przepisów szczególnych zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

8. Realizacja sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów przewidziana jest w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem

wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.

§ 5.

Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.

1. wieś Stare Budy ^{pow. 0,63}

a). dz. nr ewid. 533 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren przemysłu P.

P – teren przeznaczony pod obiekty przemysłu / warsztaty rzemiosła produkcyjnego /, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 45 %.

Przeznaczenie terenu pod usługi produkcyjne, składy oraz usługi związane z obsługą handlu.

Szkodliwe oddziaływanie wynikające z działalności usługowo-produkcyjnej nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Dopuszcza się lokalizację budynków biurowo-administracyjnych o max wysokości 3 kondygnacje.

Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowo-produkcyjnych do 15 m.

Dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg kołowych w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz lokalizację stacji transformatorowych w ilości i wielkości zgodnej z docelowym zapotrzebowaniem. Do projektowanych stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp od drogi publicznej lub wewnętrznej.

Zakaz podziału terenu o symbolu P.

Obsługa komunikacyjna zapewniona jest od strony drogi gminnej Nr 381805 dla istniejących i projektowanych obiektów na tym terenie.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych wynoszą:

- 10 m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką Nr 719,
- 10 m od linii rozgraniczających drogę gminną Nr 381805. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV, linii 15kV zasilających ww. stację oraz linii niskiego napięcia.

b). dz. nr ewid. 547,548 ^{0,46 0,15} – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren usług turystyki UT

UT – teren przeznaczony pod realizację obiektów kubaturowych na potrzeby usług turystyki w tym baz hotelowych. Maksymalna wysokość budynków może wynosić pięć kondygnacji.

Zakaz realizacji obiektów nie związanych z wyżej wymienioną funkcją terenu.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie – ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 70 %.

Na terenie należy przewidzieć miejsca postojowe, których ilość wynika z przepisów szczególnych.

Obsługa komunikacyjna terenu zapewniona jest od strony drogi gminnej z wjazdem od południowej strony działki nr 548.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów związanych z w/w funkcją wynoszą :

- 10 m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką Nr 719,
- 10 m od istniejącego terenu wód otwartych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV, linii 15kV zasilających ww. stacje oraz linii niskiego napięcia.

c). dz. nr ewid. 586 – ^{0,33 ha} zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na tereny handlowo - usługowe U

U – teren usług nieuciążliwych, urządzeń i zabudowy usługowej.

Ustala się następujące przeznaczenie : usługi handlu, turystyki, gastronomii i inne usługi komercyjne nieuciążliwe. Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie-ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 45 %.

Dla nowo realizowanych oraz przebudowywanych budynków ustala się nieprzekraczalną wysokość 12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów związanych z w/w funkcją wynosi – 14 -16 m od linii rozgraniczających teren drogi wojewódzkiej nr 719.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV, linii 15kV zasilających ww. stacje oraz linii niskiego napięcia.

1.2 Sade Budy

a). dz. nr ewid. 360 – zmiana przeznaczenia z terenu leśnego Ls, na teren zabudowy mieszkaniowej MN /o max. powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych do 400 m² / i teren K przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi .

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej realizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej z garażami w bryle budynku, zakaz sytuowania wolno stojących budynków gospodarczych i garaży.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe).

Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 80% powierzchni działki, przy czym powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 400 m².

Ustala się max. wysokość ogrodzenia od strony ulicy na 1,70m, wysokość cokołu 50cm.

Zakaz wtórnego podziału terenu leśnego.

Zabudowa działki powinna być poprzedzona inwentaryzacją istniejącego drzewostanu.

Na obszarze będącym w zasięgu oddziaływania linii energetycznej SN 15kV sytuowanie budynków wg przepisów szczególnych.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi 8m od linii rozgraniczających teren K.

K - teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi do 10m w liniach rozgraniczających. Szerokość terenu wynosi 4m.

Na terenie K w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg 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 uzyskania zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów. Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających na terenie K.

1.3 Budy Grzybek

a). dz. nr ewid. 91/5 – ^{0,21 ha} zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej MN.

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej, przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku

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

Budynki gospodarcze i garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Max. powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m². Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.2

Kondygnacje (+ poddasze użytkowe); wysokość budynków gospodarczych i garaży wynosi max. 6m w kalenicy dachu.

Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 70% powierzchni działki.

Ustala się max. wysokość ogrodzenia od strony drogi na 1,70m, wysokość cokołu 50cm.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi 5m od linii rozgraniczających teren (od strony wschodniej) oraz 5m od oczka wodnego.

b). dz. nr ewid. 397/5, 397/6, 397/7, 397/8, 397/9, 397/10, 397/11, 397/12, 397/13, 397/14, 397/15, 400/5, 400/6, 400/7, 400/8, 400/9 00/9 i część dz. nr ewid. 397/4, 400/4

- zmiana przeznaczenia z terenu zabudowy rekreacyjnej na teren zabudowy rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ZR,MN, teren drogi dojazdowej KD oraz teren K pod poszerzenie istniejącej drogi i teren stacji transformatorowej EE.

ZR,MN – teren zabudowy rekreacyjnej z możliwością realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

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

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe); wysokość budynków gospodarczych i garaży wynosi max. 6m w kalenicy dachu. Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Budynki gospodarcze i garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Max. powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m². Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Projektowana zabudowa rekreacyjna wolno stojąca max 1i1/2 kondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, wysokość posadowienia parteru max. 0,45 m n.p.t. , nachylenie połaci dachowych 20° - 45°.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 80%.

Ustala się max. wysokość ogrodzenia od strony drogi na 1,70m, wysokość cokołu 50cm.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych , rekreacyjnych gospodarczych i garaży wynoszą 7m od linii rozgraniczających teren KD , 5m od oczka wodnego i 11.0 m od linii rozgraniczających teren K.

KD, K - teren przeznaczony pod realizację nowych i poszerzenie istniejącej drogi do 10m w liniach rozgraniczających .

Szerokość terenu KD wynosi 6.0 , 9.0 20.0x28.0m , szerokość terenu K wynosi 4m.

Na terenie KD ,K w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg 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 uzyskania zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających na terenie K.

EE – teren projektowanej trafostacji ; zakaz realizowania obiektów nie związanych z obsługą stacji.

c). dz. nr ewid.527 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej MN i teren K pod poszerzenie istniejącej drogi

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej realizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej z garażami w bryle budynku , dopuszcza się możliwość realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży .

527/1, 2, 7, 12, 14, 18, 19 - 0,56
527/13 - 0,0478 527/14 - 0,0654 527/15 - 0,0619
16 - 0,0476
18 - 0,0430
19 - 0,0666
110 - 0,0662
111 - 0,0483
113 - 0,1029
115 - 0,0459
116 - 0,1002
117 - 0,1337

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max.2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe). Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe); wysokość budynków gospodarczych i garaży wynosi max. 6m w kalenicy dachu.

Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Max. powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m². Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 70% powierzchni działki.

Ustala się max. wysokość ogrodzenia od strony ulicy na 1,70m, wysokość cokołu 50cm.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wynosi 7m od linii rozgraniczających teren K.

K - teren przeznaczony pod poszerzenie istniejących dróg do 10m w liniach rozgraniczających. Szerokość terenu wynosi 3 m i 4m.

Na terenie K w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg 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 uzyskania zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów. Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających na terenie K.

1.4 Jaktorów Kolonia

a). dz. nr ewid. 72/1, 73/1, 76/1 – zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej MN, dróg dojazdowych KD i teren stacji transformatorowej EE.

MN - teren zabudowy mieszkaniowej przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe), dostosowane kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej.

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

Budynki gospodarcze lub garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Max. powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m². Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max.2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe). Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe); wysokość budynków gospodarczych i garaży wynosi max. 6m w kalenicy dachu.

Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min 70 %.

Ustala się wysokość ogrodzenia od strony ulicy na 1,60m, wysokość cokołu - 50cm. Część murowana ogrodzenia powinna być wykonana z cegły pełnej ceramicznej lub cegły klinkierowej bez tynkowania (ewentualnie okładzina z płytek klinkierowych).

Część ażurowa ogrodzenia powinna być wykonana w konstrukcji stalowej lub drewnianej – prześwity wg przepisów szczególnych.

Na działkach należy zapewnić 2 miejsca postojowe na jeden dom mieszkalny jednorodzinny .

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i gospodarczych i garaży wynoszą 6m i 20m od linii rozgraniczających teren projektowanych ulic dojazdowych KD.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla w/w budynków od linii rozgraniczających istniejącą drogę 38127 wynosi 15m.

Minimalna linia zabudowy od cieku wodnego wynosi 10m od górnej skarpy cieku.

KD - tereny komunikacji oznaczone przeznaczone do utrzymania istniejących, oraz realizacji projektowanych ulic i miejsc postojowych.

Szerokość dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 10m. Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się 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.

EE – teren projektowanej trafostacji ; zakaz realizowania obiektów nie związanych z obsługą stacji.

1.5 Międzyborów

0,7840 0,1745
a). dz. nr 118 i 119/8 - zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej i rolnych na tereny produkcyjno – usługowe PSU

PSU- teren przeznaczony pod obiekty przemysłu ,składów i usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki .

Przeznaczenie terenu pod usługi produkcyjne, składy oraz usługi związane z obsługą handlu.

Szkodliwe oddziaływanie wynikające z działalności usługowo-produkcyjnej nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Dopuszcza się lokalizację budynków biurowo-administracyjnych o max wysokości 3 kondygnacje.

Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowo-produkcyjnych do 15 m .

Dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg kołowych w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz lokalizację stacji transformatorowych w ilości i wielkości zgodnej z docelowym zapotrzebowaniem. Do projektowanych stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp od drogi publicznej lub wewnętrznej.

Zakaz podziału terenu o symbolu PSU.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych wynoszą 12m i 14m od linii rozgraniczających teren istniejących dróg oraz 5m od górnej krawędzi skarpy cieku wodnego.

Na terenie oddziaływania od linii SN obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami szczególnymi.

1.6 Budy Zosine

1,0965

a). **dz. nr 333/2** - zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny produkcyjno – usługowe PSU oraz teren K pod poszerzenie istniejącej drogi .

PSU- teren przeznaczony pod obiekty przemysłu ,składów i usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki .

Przeznaczenie terenu pod usługi produkcyjne, składy oraz usługi związane z obsługą handlu.

Szkodliwe oddziaływanie wynikające z działalności usługowo-produkcyjnej nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Dopuszcza się lokalizację budynków biurowo-administracyjnych o max wysokości 3 kondygnacje.

Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowo-produkcyjnych do 15 m .

Dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg kołowych w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz lokalizację stacji transformatorowych w ilości i wielkości zgodnej z docelowym zapotrzebowaniem. Do projektowanych stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp od drogi publicznej lub wewnętrznej.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych wynoszą 10m od linii rozgraniczających teren K .

Na terenie oddziaływania od linii SN obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami szczególnymi.

K - teren szerokości 5m przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi do 10m w liniach rozgraniczających.

Na terenie K w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg 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 uzyskania zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających na terenie K.

§ 7.

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 MN, MN ZR, PSU, U, UT - 20 % , dla terenów KD, K - 0%.

§ 8.

Ustala się obowiązujący zakres rysunków zmiany planu będących załącznikami nr 1 ÷ 10 do Uchwały w sposób następujący: w zakresie granic opracowania, linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 9.

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

§ 10.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 11.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Fuks