

WÓJT GMINY JAKTORÓW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY JAKTORÓW
(dotyczy wsi Henryszew)**

ZA ORGAN SPORZĄDZAJACY PLAN

JAKTORÓW CZERWIEC 2006

WÓJT

Maciej Słuberski

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE
96-300 Żyrardów
ul. 1 Maja 54

TEL: 046-855-24-71
046-855-21-39(fax)

Zespół autorski:

Kierownik Zespołu:

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

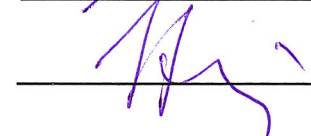


Projektant:

mgr inż. arch. Alina Karlińska



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



**UCHWAŁA NR XLVII/341
RADY GMINY JAKTORÓW
z dnia 12 czerwca 2006r**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr VIII/51/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 28 kwietnia 2003r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jaktorów” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r, (Uchwała Nr XLVII/340/2006 Rady Gminy Jaktorów z dnia 12.06.2006r w sprawie stwierdzenia zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, zwany dalej planem dla wsi Henryszew w granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów dla których podjęto Uchwałę Nr XXIII/120/2000 Rady Gminy Jaktorów z dnia 22 listopada 2000r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 18 poz. 155 z 2001r.) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Jaktorów.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, 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.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie obszarów – określone symbolem;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej obszary o odrębnym przeznaczeniu - rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji;

2) przeznaczeniu terenu - rozumie się określone dla terenu zagospodarowanie oraz funkcje obiektów oznaczonych symbolami o poniższej interpretacji:

a) symbol **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

b) symbol **ZR** - tereny zabudowy rekreacyjnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy rekreacyjnej w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi, z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

c) symbol **U** - tereny zabudowy usługowej, z wyłączeniem obiektów zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w znaczeniu przepisów ochrony środowiska – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych budowli i budynków:

- użyteczności publicznej wg interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.) oraz inne usługi o podobnym charakterze z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług produkcyjnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

d) **KD_L** – drogi publiczne lokalne - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg służących obsłudze m.in. terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią z możliwością ich remontu, rozbudowy, przebudowy oraz realizacji nowych dróg,

e) **KD_D** – drogi publiczne dojazdowe - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg , służące obsłudze m.in. terenów objętych planem z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią z możliwością ich remontu, rozbudowy , przebudowy oraz realizacji nowych dróg,

f) symbol **KDW** - droga wewnętrzna - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg służących obsłudze terenu objętego planem z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią z możliwością ich remontu, rozbudowy, przebudowy oraz realizacji nowych dróg,

g) symbol **E** - tereny infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej lub realizację nowej stacji transformatorowej,

h) symbol **K** - tereny infrastruktury technicznej - stacja przepompowni ścieków, należy przez to rozumieć realizację nowej stacji,

i) symbol **R** - tereny rolnicze – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytkowania rolniczego, grunty rolne w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi oraz drogi polne, które w planie nie zostały wyodrębnione jako komunikacja,

j) symbol **R1** - tereny rolnicze wzdłuż cieków wodnych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytkowania rolniczego w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych, grunty rolne w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi oraz drogi polne, które w planie nie zostały wyodrębnione jako komunikacja,

k) Symbol **ZL** - lasy – należy przez to rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zakazem realizacji obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania;

4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) adaptacji budynku - rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu przeznaczenia określonego planem;

6) korytarz oddziaływania - należy przez to rozumieć korytarz przebiegu linii infrastruktury technicznej w którym wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym zarządzającym siecią;

7) ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;

8) dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu;

§ 5.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, dla wsi Henryszew w granicach administracyjnych ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny o symbolu symbol **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny o symbolu symbol **ZR** - tereny zabudowy rekreacyjnej;
- 3) tereny o symbolu symbol **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) tereny o symbolu **KD_L** – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 5) tereny o symbolu **KD_D** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 6) tereny o symbolu **KDW** – teren drogi dojazdowej wewnętrznej;
- 7) tereny o symbolu **E** - tereny infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
- 8) tereny o symbolu **K** - tereny infrastruktury technicznej – stacja przepompowni ścieków;
- 9) tereny o symbolu **R** - tereny rolnicze;
- 10) tereny o symbolu **R1** - tereny rolnicze wzdłuż cieków wodnych;
- 11) tereny o symbolu **ZL** - lasy;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Projektowane inwestycje należy tak kształtować, aby tworzyły harmonijną całość oraz uwzględniały wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

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

- 1) ustala się, iż wszelka uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w znaczeniu przepisów ochrony środowiska;
- 5) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do całkowitej powierzchni obszaru urbanistycznego jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości;
- 6) na terenach objętych planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu;
- 7) ustala się, iż zagospodarowanie i rozwój gospodarczy terenu opracowania winien być podporządkowany wymogom ochrony przyrody;
- 8) ustala się obowiązek ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypaniem i kanalizowaniem;
- 9) na terenach zmeliorowanych plan przyjmuje, że zagospodarowanie tych terenów powinno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
Prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne itp.) wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
- 10) przebudowa rowów i cieków wodnych oraz wszelkie inwestycje w zakresie przekrycia, budowli komunikacyjnych, odprowadzenia ścieków deszczowych do rowów wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, dla działek, na

których znajdują się odkryte rowy odwadniające teren będące w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych ustala się obowiązek umożliwienia dostępu do tych rowów odpowiednim służbom, w celach konserwacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) na opracowywanym terenie znajdują się cztery strefy ochrony konserwatorskiej. Zlokalizowane są na terenach o symbolach: 1MN, 2MN, 16KD_D, 8MN, 9MN, 34MN, 35MN, 19KD_D, 25KD_D, 1KD_L, 2ZR, R, R1 zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) w formie stref ochrony konserwatorskiej. Na obszarze ww stref plan ustala:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych budów, obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - c) obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
 - d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
- 3) Na opracowywanym terenie nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej. Występują zabytki będące pod ochroną konserwatorską, są to: dom nr 31 drewniany ok. 1900r (dz. nr ewid. 142), kapliczka mur. przy drodze o symbolu 1KDI. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W obszarze objętym granicami planu miejscowego nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 10.1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - ustalenia ogólne:

- 1) lokalizacja nowo projektowanych obiektów, z wykluczeniem lokalizacji stacji transformatorowych od dróg publicznych, wyznaczonych planem obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 4m i 7m, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu;
- 2) lokalizacja na terenach rolniczych nowo projektowanych obiektów w przypadku powstawania nowych siedlisk rolniczych: min. 15m od krawędzi jezdni drogi o symbolu 2KD_L i 9KD_L ;
- 3) lokalizacja nowo projektowanych obiektów od dróg wewnętrznych istniejących i powstałych w wyniku podziału (nie oznaczonych rysunkiem planu) - min. 6m od linii rozgraniczających tych dróg;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w odległości 1.5m od granicy lub w granicy działki wyłączone w przypadku działek o szerokości frontu nie większej niż 16m, w pozostałych

przypadkach lokalizacja zgodnie z przepisami szczególnymi, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy od górnej krawędzi koryta rowu dla obiektów kubaturowych wynosi 3m, od górnej krawędzi koryta rzeki 5m, a min. linia ogrodzenia wynosi 1.5m;
- 8) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu w zakresie ich przeznaczenia;
- 9) dopuszcza się utrzymanie bez prawa odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków lub ich części gdy nie spełniają ustaleń niniejszego planu;
- 10) ustala się stosowanie od strony dróg ogrodzeń ażurowych;
- 11) plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki;
- 12) na terenach o symbolu MN, ZR, U dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej pod warunkiem, że prowadzona działalność rolnicza swoją uciążliwością nie będzie wykraczała poza granice własności;
- 13) na terenach symbolach KD_L, KD_D, KDW – tereny dróg dopuszcza się:
 - a) realizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, urządzenia miejsc postojowych, lokalizowanie w obszarze dróg tymczasowych obiektów handlowych i nośników reklamowych na słupach, pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach i uzyskania zgody zarządzającego drogą. Gabaryt tymczasowych obiektów kubaturowych ustala się na max. 10m² pow. zabudowy, max. wys. 3.5m w kalenicy dachu, dach jedno lub wielospadowy o nachyleniu 10° - 30°. Wielkość wolnostojących nośników reklamowych ustala się na max. 4m² powierzchni reklamowej i max. 4.0m wys. n.p.t., jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) Tereny o symbolach 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 24MN, 26MN, 31MN, 32MN, 34MN, 35MN:

- a) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej (usługi nieuciążliwe) jako samodzielnych obiektów,
 - plan ustala, że funkcja usługowa może powstać i być użytkowana jedynie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do funkcji mieszkaniowej,
 - wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 12.0m w kalenicy – max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie) lub max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°, wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.,
 - w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej, garażowej, usługowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, remont lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu,
 - wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych

określa się na jedną kondygnację; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 5.0m, dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°,

- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, usługowych wolnostojących wynosi 80 m²,

- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 70 % powierzchni ogólnej działki,

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 20 % powierzchni ogólnej działki,

- dla dz. nr ewid. 87/1 zlokalizowanej w terenie o symbolu 11MN plan dopuszcza zlokalizowanie usługi na samodzielnej działce, z możliwością lokalizacji budynku w granicy działki oraz zachowaniem powierzchni biologicznej czynnej na poziomie 5%,

- dopuszcza się lokalizowanie usług w bryle budynków mieszkalnych,

- fragmenty terenów o symbolach 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 31MN, 32MN, 35MN są zmeliorowane, obowiązują ustalenia § 7 pkt 9 i 10,

- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w miejscach nie wyznaczonych planem, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego zarządzającego siecią,

- w odniesieniu do działek leśnych znajdujących się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: 12MN (dz. nr ewid. 73/19), 11MN (dz. nr ewid. 78/4, 78/5), 32MN (dz. nr ewid. 200/4, 200/5, 200/6, 200/7) plan ustala: powierzchnia nowotworzonych z (podziału) działek budowlano – leśnych nie może być mniejsza niż 1000m², powierzchnia wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) nie może być większa niż 300m², utrzymanie trwałej uprawy leśnej na ww. działkach budowlano – leśnych na powierzchni poza wyłączeniem z produkcji.

- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach 34MN, 35MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2 niniejszej Uchwały,

2) Tereny o symbolach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 17MN, 20MN, 23MN, 25MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 33MN, 36MN, 37MN:

a) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej (usługi nieuciążliwe) jako samodzielnych obiektów,

- plan ustala, że funkcja usługowa może powstać i być użytkowana jedynie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do funkcji mieszkaniowej,

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 12.0m w kalenicy – max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie) lub max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°, wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.,

- w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej, garażowej, usługowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, remont lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu,

- wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych określa się na jedną kondygnację; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 5.0m, dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°,

- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, usługowych wolnostojących wynosi 80 m²,

- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 70 % powierzchni ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 20 % powierzchni ogólnej działki,
- dopuszcza się lokalizowanie usług w bryle budynków mieszkalnych,
- fragmenty terenów o symbolach 3MN, 4MN, 5MN, 17MN, 20MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 33MN i 36MN są zmeliorowane, obowiązują ustalenia § 7 pkt 9 i 10,
- na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 25MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia, zawarte w § 8 pkt 2 niniejszej Uchwały,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w miejscach nie wyznaczonych planem, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego zarządzającego siecią,
- przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przebiegają linie energetyczne 15 KV, w korytarzu oddziaływania obowiązują ustalenia §14 pkt 9 litera b i c.

3) Tereny o symbolach 1MN, 2MN, 8MN, 9MN:

a) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej (usługi nieuciążliwe) jako samodzielnych obiektów,
- plan ustala, że funkcja usługowa może powstać i być użytkowana jedynie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do funkcji mieszkaniowej,
- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 12.0m w kalenicy – max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie) lub max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°, wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.,
- w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej, garażowej, usługowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, remont lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu,
- wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych określa się na jedną kondygnację; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 5.0m, dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°,
- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, usługowych wolnostojących wynosi 80 m²,
- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 70 % powierzchni ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 20 % powierzchni ogólnej działki,
- dopuszcza się lokalizowanie usług w bryle budynków mieszkalnych,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2 niniejszej Uchwały,
- fragment terenu o symbolu 9MN jest zmeliorowany, obowiązują ustalenia § 7 pkt 9 i 10,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w miejscach nie wyznaczonych planem, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego zarządzającego siecią,

4) Teren o symbolu 1ZR, 3ZR:

a) przeznaczenie terenu - zabudowa rekreacyjna,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

realizacja zabudowy rekreacyjnej,

- wysokość projektowanych budynków rekreacyjnych określa się na max. 10.0m – max.2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°, wysokość posadowienia parteru budynków zabudowy rekreacyjnej max. 0.8 m. n.p.t.,
- plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, jako samodzielnych obiektów,
- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 12.0m w kalenicy – max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie) lub max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45° , wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych , w przypadku podpiwniczenia wynosi max.1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.,
- w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej, garażowej, usługowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, remont lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu,
- wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych określa się na jedną kondygnację; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 5.0m, dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45° ,
- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, usługowych wolnostojących wynosi 80 m²,
- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 70 % powierzchni ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 20 % powierzchni ogólnej działki,
- fragmenty terenu o symbolu 1ZR są zmeliorowane, obowiązują ustalenia § 7 pkt 9 i 10.
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w miejscach nie wyznaczonych planem, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego zarządzającego siecią.

5) Teren o symbolu 2ZR:

a) przeznaczenie terenu - zabudowa rekreacyjna,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

realizacja zabudowy rekreacyjnej,

- wysokość projektowanych budynków rekreacyjnych określa się na max. 10.0m – max.2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45° , wysokość posadowienia parteru budynków zabudowy rekreacyjnej max. 0.8 m. n.p.t.,
- plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, jako samodzielnych obiektów,
- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 12.0m w kalenicy – max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie) lub max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45° , wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych , w

przypadku podpiwniczenia wynosi max. 1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.,

- w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej, garażowej, usługowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, remont lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu,
- wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych określa się na jedną kondygnację; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 5.0m, dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°,
- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, usługowych wolnostojących wynosi 80 m²,
- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 70 % powierzchni ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 20 % powierzchni ogólnej działki,
- Na terenie o symbolu 2ZR, znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2 niniejszej Uchwały,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w miejscach nie wyznaczonych planem, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego zarządzającego siecią.

6) Teren o symbolu U:

a) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

realizacja zabudowy usługowej,

- wysokość projektowanych budynków usługowych określa się na max. 10m w kalenicy dachu,
- dach budynków usługowych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°,
- plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,
- wysokość projektowanych budynków gospodarczych i garażowych określa się na jedną kondygnację,
- maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 5.0m,
- dach jedno, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°,
- w przypadku istniejącej zabudowy usługowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, remont lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu,
- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 35 % powierzchni ogólnej działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 50 % powierzchni ogólnej działki,
- dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej,
- fragment terenu o symbolu U jest zmeliorowany, obowiązują ustalenia § 7 pkt 9 i 10,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w miejscach nie wyznaczonych planem, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego zarządzającego siecią.

7) Teren o symbolu 1KD_L:

a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) – istniejąca droga powiatowa Nr 38136,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- szerokość terenu w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 15m , zgodnie z wymiarami wg rysunku planu, poszerzenie drogi symetrycznie w stosunku do istniejących linii rozgraniczających,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,
- na terenie drogi o symbolu 1KD_L znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2 niniejszej Uchwały.

8) Teren o symbolu 2KD_L:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) nr 38136
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowany pas terenu o szerokości 3.0m pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 38136 (droga znajduje się poza obszarem objętym planem).

9) Teren o symbolu 3KD_L:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) droga powiatowa nr 38136
- b) projektowany pas terenu o szerokości 6.0m pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 38136 (droga znajduje się poza obszarem objętym planem).

10) Teren o symbolu 4KD_L:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) droga powiatowa nr 38136
- b) zasady i warunki zagospodarowania: projektowany pas terenu o szerokości 5.0m pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 38136 (droga znajduje się poza obszarem objętym planem).

11) Teren o symbolu 5KD_L:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) droga gminna nr 381801
- b) zasady i warunki zagospodarowania: projektowany pas terenu o szerokości 6.0m pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej Nr 381801 (droga znajduje się poza obszarem objętym planem).

12) Teren o symbolu 6KD_L:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) – droga gminna Nr 381801
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość terenu w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 15.0m, zgodnie z wymiarami wg rysunku planu, poszerzenie symetrycznie po obu stronach istniejącej drogi
 - zachowanie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu.

13) Teren o symbolu 7KD_L:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) – droga gminna nr 381801,

b) zasady i warunki zagospodarowania: projektowany pas terenu o szerokości 4.0m pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej Nr 381801 (droga znajduje się poza obszarem objętym planem).

14) Teren o symbolu 8KD_L:

- a) Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) – istniejąca droga gminna,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość terenu w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 15m zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu, poszerzenie symetrycznie po obu stronach istniejącej drogi z wyjątkiem fragmentu drogi na wysokości działki nr ewid. 67 – poszerzenie jednostronne od strony południowej wg rysunku planu oraz fragmentu drogi na długości dz. nr ewid. 58 – poszerzenie jednostronne w całości z działki nr ewid. 58 wg rysunku planu,
 - zachowanie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

15) Teren o symbolu 9KD_L:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga lokalna) – droga gminna nr 381801,
b) zasady i warunki zagospodarowania: projektowany pas terenu o szerokości 6.0m pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej Nr 381801 (droga znajduje się poza obszarem objętym planem).

16) Teren o symbolu 1KD_D , 7KD_D:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga dojazdowa) istniejąca droga gminna,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość terenu w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 10,0m, zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu,
 - drogi o symbolu 1KD_D , 7KD_D na fragmencie poszerzenie jednostronne po stronie północnej istniejącej drogi, na fragmencie projektowana droga zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga o symbolu 12KD_D na fragmencie poszerzenie jednostronne po stronie południowej istniejącej drogi, na fragmencie projektowana droga zgodnie z rysunkiem planu,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu.

17) Tereny o symbolach 16KD_D, 28KD_D:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga dojazdowa) – istniejąca droga gminna,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10m zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu, poszerzenie symetryczne po obu stronach istniejącej drogi,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - zachowanie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - na terenie drogi o symbolu 16KD_D znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2 niniejszej Uchwały.

18) Tereny o symbolach 13KD_D:

- a) Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga dojazdowa) – istniejąca droga gminna,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10m zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - zachowanie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

19) Tereny o symbolach 2KD_D, 3KD_D, 4KD_D, 6KD_D, 8KD_D, 9KD_D, 10KD_D, 11KD_D, 12KD_D, 14KD_D, 15KD_D, 17KD_D, 18KD_D, 19KD_D, 20KD_D, 21KD_D, 22KD_D, 23KD_D, 24KD_D, 25KD_D, 26KD_D, 27KD_D, 29KD_D, 30KD_D, 31KD_D, 32KD_D:

- a) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (droga dojazdowa) – projektowana droga gminna,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10m zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - zachowanie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.
 - na terenie drogi o symbolu 17KD_D, 19KD_D, 25KD_D znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2 niniejszej Uchwały.

20) Tereny o symbolu 1KDW; 2KDW; 3KDW; 5KDW:

- a) Przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania – projektowane drogi wewnętrzne:
 - szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu - 8m,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu.

21) Tereny o symbolu 4KDW:

- a) Przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej – istniejąca droga,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - szerokość terenu w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 8.0m zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu,
 - poszerzenie po północno-zachodniej stronie drogi o 2m, na długości działki nr ewid. 236 – poszerzenie szer. 1.0m z dz. nr ewid. 236,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu.

22) Teren o symbolu E

- a) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej

b) zasady i warunki zagospodarowania: istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/NN, dopuszcza się modernizację istniejących stacji transformatorowych.

23) Teren o symbolu K:

- a) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania: projektowana stacja przepompowni ścieków.

24) Teren o symbolu R:

- a) Przeznaczenie terenu - tereny rolnicze,
- b) Zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk rolniczych,
 - dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i budowę budynków służących do prowadzenia działalności rolniczej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych w tym zabudowy mieszkaniowej,
 - dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o łącznej powierzchni powyżej 1ha,
 - w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych, garażowych i gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 12.0m w kalenicy dachu – max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie) lub max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°, wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych , w przypadku podpiwniczenia wynosi max.1,4 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.
 - maksymalna wysokość projektowanych budynków gospodarczych w kalenicy dachu wynosi 8m,
 - maksymalna wysokość budynków garażowych, w kalenicy dachu wynosi 5.0m, dach budynków gospodarczych i garażowych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°.

25) Teren o symbolu R1:

- a) przeznaczenie terenu - tereny rolnicze w ciągach ekologicznych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych,
 - zakaz zasypywania i zanieczyszczania cieków,
 - zachowanie istniejącego drzewostanu i flory.

26) Teren o symbolu ZL:

- a) przeznaczenie terenu - lasy
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,
 - zachowanie istniejącego drzewostanu i flory.

27) Teren o symbolu WS:

- a) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych – rzeka Wierzbianka,
b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych,
- zakaz zasypywania i zanieczyszczania cieków,
- przebudowa cieków wodnych oraz wszelkie inwestycje w zakresie przekrycia, budowli komunikacyjnych, odprowadzenia ścieków deszczowych do rzeki wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie Zarządem gospodarki Wodnej.

§11. W obszarze objętym niniejszym Planem Ustalenia nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – Plan ustala:

- 1) zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów gruntu powstałych w wyniku podziału i scalenia;
- 2) wielkość i kształt działek winien być dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem działki oraz funkcjonowaniem istniejących obiektów;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej do nowo wydzielonych działek w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN - 1000 m² (dopuszcza się tolerancję 10%),
 - b) pod zabudowę rekreacyjną ZR - 1500 m² (dopuszcza się tolerancję 10%),
 - c) pod zabudowę usługową U - 1500 m² (dopuszcza się tolerancję 10%),
 - d) pod zabudowę infrastruktury technicznej K - 1000 m² (dopuszcza się tolerancję 10%),
- 5) minimalna szerokość nowo wydzielonej działki - 18m;
- 6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego określa się na 90°, (dopuszcza się tolerancję 10%);
- 7) w przypadku braku możliwości uzyskania nowo wydzielonej działki o pow. wymienionych w pkt 4, obowiązują linie podziałowe, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dotyczy zakazu realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi publiczne określone niniejszym planem,
 - b) drogi publiczne istniejące nie objęte niniejszym planem, przylegające do poszczególnych obszarów,
 - c) drogi wewnętrzne istniejące (nie wyznaczone rysunkiem planu),
 - d) drogi wewnętrzne określone niniejszym planem,
 - e) drogi wewnętrzne (powstałe w wyniku podziałów – nie wyznaczone rysunkiem planu),
- 2) linie rozgraniczające dróg winny spełniać warunki określone w niniejszej Uchwale lub zwymiarowania określone na rysunku,

- 3) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) główny układ komunikacyjny składa się z drogi powiatowej nr 38136 lokalnej – droga o symbolu 1 KD_L, 2 KD_L, 3 KD_L, 4 KD_L oraz z dróg gminnych lokalnych o symbolach 5 KD_L, 6 KD_L, 7 KD_L, 8 KD_L, 9 KD_L oraz z dróg gminnych dojazdowych,
- 5) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywają się poprzez drogi o symbolach:
- a) 1 KD_L, 2 KD_L, 3 KD_L, 4 KD_L przebiegająca przez całą wieś z północy na południe jako połączenie wsi Feliksów, Henryszew i Żyrardów,
 - b) 5 KD_L przebiegającą po wschodniej granicy wsi oraz jej kontynuacja 6KD_L i 7KD_L, połączenie wsi Międzybórz i Baranów,
 - c) 8 KD_L, 9 KD_L biegnącą do wsi Feliksów.

6) Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- a) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji. Plan dopuszcza możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy, istniejącej infrastruktury technicznej, łącznie z możliwością zmiany przebiegu sieci, podyktowanym warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem na warunkach zarządzających mediami i przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji,
- d) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci Infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
- e) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- f) ustala się powiązanie lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznym, ponadlokalnym układem infrastruktury technicznej w przypadkach gdy jest to niezbędne dla funkcjonowania sieci, w sposób określony przepisami odrębnymi w tym normami branżowymi przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu.

7) Zaopatrzenie w wodę:

Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia komunalnego wody. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się ujęcia lokalne.

8) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:

- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
- b) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacyjnego miasta Żyrardowa lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków,
- c) wody deszczowe z utwardzonych terenów komunikacji publicznej przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach,
- d) odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich,
- e) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków

deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych,

f) odprowadzenie oczyszczonych ścieków wymaga uwzględnienia warunków gruntowo – wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika,

9) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących (w rejonie planu) i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn wolnostojących lub wbudowanych, zgodnie z zapotrzebowaniem na warunkach zarządzającego siecią, w oparciu o założenia do planu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy,

b) istniejące linie energetyczne 15 kV wymagają zachowania korytarza, w którym występuje oddziaływanie wymienionych linii, wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie należy przeprowadzać na warunkach właściwego zarządzającego siecią, linia energetyczna 15 kV wymaga zachowania korytarza 15m (po 7,5 m od osi w obie strony)

c) dopuszcza się remont i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem po opracowaniu projektu zasilania w energię elektryczną i przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej Uchwały, w przypadku skablowania sieci nie obowiązują ustalenia § 14, pkt 9 litera b, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii wg przepisów szczególnych, w przypadku przebudowy linii – zmiany przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia § 14, pkt 9, litera b dotyczą nowego przebiegu linii elektroenergetycznych,

d) lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej. Minimalne wymiary działek gruntów dla potrzeb budowy projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wynoszą 3x2m,

10) Telekomunikacja:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią.

11) Zaopatrzenie w gaz:

a) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią lub z innych źródeł,

b) dla gazociągów obowiązują stosowne przepisy Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

d) dopuszcza się remont i przebudowę sieci i urządzeń gazowych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej Uchwały.

W przypadku przebudowy linii – zmiany przebiegu istniejących tras gazociągów, usytuowanie budynków w stosunku do nowych lokalizacji wg przepisów szczególnych,

12) Zaopatrzenie w energię ciepłą

Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych (gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji, posiada tytuł prawny.

13) Usuwanie odpadów:

a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów, przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie wynikającymi z przepisów szczególnych i stosownych przepisów gminnych,

b) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

§ 15. Dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem. 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 terenów o symbolach MN, ZR, U w wysokości - 15%, KD_L, KD_D, E, K, ZL, R, R1 w wysokości - 0%.

§ 17. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaktorów.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Miroslaw Byczak