

# WÓJT GMINY JAKTORÓW

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW

( dotyczy fragmentu wsi: Chylice dz. nr ewid. 157/7, 157/8, 157/9, 157/10,  
157/11, 157/12, 157/13, 157/14, 157/15)

WÓJT  
ZA ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN

*Maciej Śliwerski*

---

JAKTORÓW WRZESIEŃ 2004

MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE

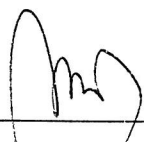
UL. 1 GO MAJA 54

TEL.: 0 46 855 24 71

Zespół autorski:

Kierownik Zespołu:

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



---

Projektant:

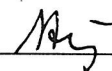
mgr inż. arch. Alina Karlińska



---

Gł. Specjalista ds. infrastruktury techn.

mgr inż. Hanna Stasińska



---

UCHWAŁA NR XXVIII/185/2004  
RADY GMINY JAKTORÓW  
z dnia 27 września 2004r

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. 15 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 XV/94/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 11 sierpnia 2003r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, zwany dalej planem dla fragmentu wsi Chylce, dla działek o numerach ewidencyjnych 157/7, 157/8, 157/9, 157/10, 157/11, 157/12, 157/13, 157/14, 157/15.

§ 2

1. Integralną częścią planu są:

- a). rysunek w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały .
- b). rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały
- c). 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.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne:

- granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- przeznaczenie obszarów – określone symbolem,
- nieprzekraczalna linia zabudowy

§ 3

1. Niniejszym planem ustala się:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni

- publicznej
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
- stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu

2. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

2.1 obszarze – rozumie się część obszaru objętego planem o odrębnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, którego granice określa rysunek planu,

2.2 linii rozgraniczającej obszary o odrębnym przeznaczeniu – rozumie się nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji,

2.3 funkcji zagospodarowania przestrzennego – rozumie się działania ustalone planem możliwe do realizacji w danym obszarze urbanistycznym, które zostały określone w uchwale i na rysunku planu,

2.4. ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijna całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne,

2.5. środowisku – należy przez to rozumieć środowisko, o którym mowa w art. 3 pkt 39 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska

2.6 przeznaczeniu terenu – rozumie się określone dla terenu funkcje:

a). symbol **MN** – funkcja terenów 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 **KD, KD1** - funkcja dróg publicznych, służących obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.

2.7 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,

2.8. dobrach kultury współczesnej – należy przez to rozumieć nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna,

2.9. działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

2.10. dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,

2.11 powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi,

2.12. adaptacji budynku – rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu, które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu zarówno podstawowej funkcji zagospodarowania jak i charakteru i wartości kulturowych obiektu i jego otoczenia,

2.13. wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości,

2.14. ustaleniu – rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,

2.15. dopuszczeniu – rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

#### **§ 4**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, dla fragmentu wsi Chylce, dla działek o numerach ewidencyjnych 157/7, 157/8, 157/9, 157/10, 157/11, 157/12, 157/13, 157/14, 157/15 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- teren o symbolu **MN** – funkcja terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren o symbolu **KD, KD1** - funkcja dróg publicznych, służących obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wg załącznika graficznego do niniejszej Uchwały.

## § 5

### **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.

## § 6

### **Zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego .**

1. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby , wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych funkcjami zagospodarowania terenu.
2. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów urbanistycznych w % w stosunku do całkowitej powierzchni obszaru urbanistycznego jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości.
3. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
4. Na terenach zmeliorowanych plan przyjmuje , że zagospodarowanie tych terenów powinno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim;
5. Działka nr ewid. 157/15 od strony wschodniej przylega do rowu melioracyjnego, nie objętego niniejszym opracowaniem. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych wg załącznika graficznego, min. linia ogrodzenia od górnej skarpy rowu wynosi 1.5m. Odprowadzenie ścieków deszczowych do rowów wymaga uzgodnienia z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędów Wodnych.

## **§ 7**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na opracowywanym terenie nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, będące pod ochroną konserwatorską, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

## **§ 8**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na terenie objętym niniejszym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

## **§ 9**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

#### **1. Przepisy ogólne**

- usytuowanie nowo projektowanych obiektów obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu.

#### **2. Przepisy szczegółowe**

Ustala się na terenie objętym planem, poniższe obszary o ustalonych funkcjach, zasadach i warunkach zagospodarowania.

##### **1/ Teren o symbolu MN**

- przeznaczenie terenu – funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, dostosowanej kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej,

Plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej i garażowej,

Plan dopuszcza lokalizację, określonych na podstawie przepisów szczególnych, usług nieuciążliwych podstawowych (np.: sklepów sprzedaży detalicznej, zakładów fryzjerskich itp.)

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

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje ( w tym poddasze użytkowe ).

Wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych , w przypadku podpiwniczenia wynosi max.1,2 m.n.p.t., a w przypadku jego braku max. 0.8 m. n.p.t.



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

Budynki gospodarcze i garaże mogą być tylko jednokondygnacyjne; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 4.0m. Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 15° - 45°.

Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących wynosi 60 m<sup>2</sup>. Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznie – ekologicznie czynnej na poziomie min. 50 %.

Maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 30 % powierzchni działki.

Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszą Uchwałą.

Na działce należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego.

## **2/ Teren o symbolu KD**

- funkcja dróg publicznych, służących obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.

Szerokość terenu KD w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

Plan ustala:

- adaptację istniejących dróg
- plac manewrowy wg rysunku planu
- na skrzyżowaniach dróg trójkąty widoczności wg przepisów szczególnych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,

Dopuszcza się:

- Realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach i uzyskania zgody zarządzającego drogą,

## **3/ Teren o symbolu KD1**

- funkcja dróg publicznych,

teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej (ul. Alpejska), szerokość terenu KD1 w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

Plan ustala:

- zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z ich utrzymaniem i obsługą ruchu,

Dopuszcza się:

- Realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach i uzyskania zgody zarządzającego drogą,



## **§ 10**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

W obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

## **§ 11**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

Plan dopuszcza scalanie i podział działek budowlanych pod warunkiem, że powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej będzie wynosiła min. 900 m<sup>2</sup>.

## **§ 12**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

Obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą ulicy.

## **§ 13**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez drogę publiczną, droga gminna (ul. Alpejska) nie objętą niniejszym planem i przylegającą do nieruchomości o nr ewid. 157/8 oraz drogę o nr ewid. 157/7.
2. Zaopatrzenie w wodę:
  - a) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej
3. 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 będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności), a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.
  - c) Odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.
  - d) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.

- e) Odprowadzenie oczyszczonych ścieków wymaga uwzględnienia warunków gruntowo – wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną
- a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN ) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o program zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.
- b) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV zlokalizowanej przy ul. Alpejskiej, dla projektowanej stacji 15/04 kV należy wydzielić teren o wymiarach 3x2m w pasie poszerzenia drogi gminnej.
5. telekomunikacja:  
Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć Telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.
6. Zaopatrzenie w gaz:  
ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.
7. 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.
8. Usuwanie odpadów:  
a) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów, przez wyspecjalizowane firmy.
- b) Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
9. Ustalenia ogólne
- a) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami.
- b) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.
- c) Do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci Infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi
- d) Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

#### § 14

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania , urządzenia i użytkowania terenu.**

Dopuszcza się utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.

#### § 15

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN w wysokości - 15%, KD, KD1 w wysokości – 0%.

#### § 16

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaktorów.

#### § 17

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Mirosław Byczak*