

**WÓJT GMINY JAKTORÓW**

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

ZA ORGAN SPORZADZAJĄCY PLAN

  
\_\_\_\_\_  
JAKTORÓW PAŹDZIERNIK 2005

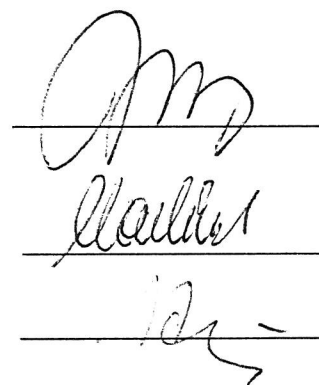
**MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY W ŻYRARDOWIE**  
**96-300 Żyrardów** **TEL: 046-855-24-71**  
**ul. 1 Maja 54** **046-855-21-39(fax)**

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



The image shows three handwritten signatures, each on a horizontal line. The first signature is a stylized 'M' or 'W'. The second signature is more complex, possibly 'Alina'. The third signature is a cursive 'H'.

**UCHWAŁA NR XXXIX/285/2005  
RADY GMINY JAKTORÓW  
z dnia 5 października 2005r**

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/50/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 28 kwietnia 2003r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

**§ 1.** stwierdza się zgodność ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jaktorów” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r.

**§ 2.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, zwany dalej planem dla wsi Grądy w granicach administracyjnych .

**§ 3.** Integralną częścią uchwały są:

- a) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik 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.

**§ 4.** Niniejszym planem ustala się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
3. zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej
5. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
6. 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
7. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
8. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
9. zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
10. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
11. stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu

**§ 5.** Ilekcioć 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 funkcje:

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

2) symbol **KD** - tereny dróg publicznych, służących obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.

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

4) 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.

5) 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.

6) symbol **ZL** - tereny lasów – należy rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakazem realizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz tereny nowych zalesień.

7) symbol **R,ZL** - tereny rolnicze i tereny lasów – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytkowania rolniczego i leśnego, grunty rolne i leśne oraz tereny nowych zalesień w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi z zakazem realizacji obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz drogi polne, które w planie nie zostały wyodrębnione jako komunikacja.

8) symbol **R1,ZL** - tereny rolnicze i tereny lasów wzdłuż cieków wodnych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytkowania rolniczego i leśnego w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych, grunty rolne i leśne w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi z zakazem realizacji obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz drogi polne, które w planie nie zostały wyodrębnione jako komunikacja.

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,

8. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi,

9. adaptacji budynku - rozumie się takie przystosowanie istniejącego obiektu,



które odpowiadałoby współczesnym potrzebom użytkowym i funkcjonalnym budynku, przy jednoczesnym zachowaniu przeznaczenia określonego planem.

10. korytarz oddziaływania - należy przez to rozumieć korytarz przebiegu linii infrastruktury technicznej w którym wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym zarządzającym siecią,

11. ustaleniu - rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,

12. dopuszczeniu - rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

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

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, dla Wsi Grądy w granicach administracyjnych ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny o symbolu **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) tereny o symbolu **KDd** - tereny dróg publicznych /dojazdowych,
- 3) tereny o symbolu **KDI** - tereny dróg publicznych /lokalnych/,
- 4) tereny o symbolu **KDz** - tereny dróg publicznych /zbiorczych/,
- 5) tereny o symbolu **E** - tereny infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa,
- 6) tereny o symbolu **R** - tereny rolnicze,
- 7) tereny o symbolu **R1** - tereny rolnicze wzdłuż cieków wodnych,
- 8) tereny o symbolu **ZL** - tereny lasów.
- 9) tereny o symbolu **R,ZI** – tereny rolnicze i tereny lasów
- 10) tereny o symbolu **R1,ZI** – tereny rolnicze i tereny lasów wzdłuż cieków wodnych

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

## **§ 7. 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.

## **§ 8. 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. 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 instalację 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 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.

5. Ustala się, iż zagospodarowanie i rozwój gospodarczy terenu opracowania winien być podporządkowany wymogom przyrody,

6. Na terenach objętych planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu;

7. Ustala się obowiązek ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypaniem i kanalizowaniem

8. 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;

9. Przebudowa rowów i cieków wodnych oraz wszelkie inwestycje w zakresie zmiany tras, przekrycia cieków, budowli komunikacyjnych, odprowadzenia ścieków deszczowych do rowów, prowadzenia inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) 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 Urzędzeń Wodnych ustala się obowiązek umożliwienia dostępu do tych rowów odpowiednim służbom, w celach konserwacyjnych.

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

1. Na opracowywanym terenie znajduje się pięć stref ochrony konserwatorskiej. Dwa z nich znajdują się przy północno wschodniej granicy wsi (nr 60-61/24, 60-61/11) na terenach które niniejszy plan pozostawia w użytkowaniu rolniczym, dwa w zachodniej części wsi (nr 59-61/68, 59-61/76) na terenach, które niniejszy plan pozostawia w użytkowaniu rolniczym oraz na fragmencie terenu oznaczonego symbolem 1MN przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jedno (nr 60-61/12) przy południowo wschodniej granicy wsi na terenach, które niniejszy plan pozostawia w użytkowaniu rolniczym.

2. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) w formie stref ochrony konserwatorskiej. Na obszarze ww stref plan ustala:

- obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych budowli, obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych.
- obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód.
- obowiązek przeprowadzania (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.
- 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: zagroda nr 4 – dom mur. ok. 1900r (dz. nr ewid.12), dom nr 9 drewniany ok. 1910r (dz. nr



ewid. 15), dom nr 43 drewniany ok. 1938r (dz. nr ewid. 71). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

1. W obszarze objętym granicami planu miejscowego do przestrzeni publicznych zaliczają się drogi publiczne.

- sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod ulice (na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych, wynikających z przepisów szczególnych,

- dopuszcza się możliwość przebudowy i modernizacji istniejących sieci na warunkach zarządzającego poszczególnymi mediami,

Dopuszcza się lokalizowanie w przestrzeni dróg publicznych tymczasowych obiektów handlowych i nośników reklamowych na słupach za zgodą zarządzającego, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, przy ograniczeniu powierzchni zabudowy obiektu do 21.0m<sup>2</sup>, wysokości max 3.5m w kalenicy n.p.t,

## **§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

### **1. Ustalenia ogólne.**

1) lokalizacja nowo projektowanych obiektów od dróg publicznych wyznaczonych planem obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 7m od linii rozgraniczającej z drogą, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu

2) lokalizacja nowo projektowanych obiektów od dróg wewnętrznych istniejących i powstałych w wyniku podziału (nie oznaczonych rysunkiem planu) - min. 6m od linii rozgraniczających tych dróg,

3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń niniejszej uchwały,

4) w przypadku istniejących działek o szerokości frontu mniejszej niż 18m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy od górnej skarpy rowu dla obiektów kubaturowych wynosi 3m, a min. linia ogrodzenia wynosi 1,5m,

6) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont i modernizację przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu

7) dopuszcza się utrzymanie bez prawa odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy

istniejących budynków lub ich części gdy nie spełniają ustaleń niniejszego planu

- ustala się stosowanie od strony dróg ogrodzeń ażurowych

- plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki.

8) na terenach o symbolu MN, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej pod warunkiem, że prowadzona działalność rolnicza swoją uciążliwością nie będzie wykraczała poza granice własności.

### **2. Ustalenia szczegółowe**

Ustala się na terenie objętym planem, poniższe obszary o różnym przeznaczeniu, zasadach i warunkach zagospodarowania.

#### **1) Tereny o symbolach 1MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**

Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1. realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
2. plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej (usługi nieuciążliwe) jako samodzielnych obiektów,
3. wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $15^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , 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.
4. w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, modernizację lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu.
5. wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych określa się na jedną kondygnację; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 4.0m, dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $15^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ .
6. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, usługowych wolnostojących wynosi  $70 \text{ m}^2$ .
7. plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 50 % powierzchni ogólnej działki.
8. maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 30 % powierzchni ogólnej działki.
9. dopuszcza się użytkowanie parterów budynków mieszkalnych jako części usługowych – usługi nieuciążliwe,
10. w przypadku użytkowania obiektów jako obiekty usługowe należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na każde  $40 \text{ m}^2$  powierzchni usługowej na terenie działki.
11. plan ustala, że funkcja usługowa może powstać i być użytkowana jedynie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do funkcji mieszkaniowej
12. dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszą Uchwałą.
13. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 niniejszej Uchwały.
14. W obszarze o symbolu 3MN w terenach obniżen (zadolenia) należy przeprowadzić szczegółowe badania geologiczne w zakresie możliwości posadowienia budynków.
15. fragmenty terenów o symbolach 1MN, 3MN, 8MN, 10MN są częściowo zdrenowane (wg załącznika graficznego), dla obszarów tych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 8 niniejszej Uchwały.

## **2) Tereny o symbolach 2MN, 5MN, 6MN, 7MN,**

Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1. realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
2. plan dopuszcza realizację zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej (usługi nieuciążliwe) jako samodzielnych obiektów,
3. wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i podpiwniczenie), dach budynków mieszkalnych dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $15^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , 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.
4. w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę, rozbudowę, modernizację lub adaptację nie wpływającą na zmianę przeznaczenia terenu.
5. wysokość projektowanych budynków gospodarczych, garażowych, usługowych



określa się na jedną kondygnację; maksymalna wysokość tych budynków w kalenicy dachu wynosi 4.0m, dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15° - 45°.

6. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, usługowych wolnostojących wynosi 70 m<sup>2</sup>.

7. plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 50 % powierzchni ogólnej działki.

8. maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 30 % powierzchni ogólnej działki.

9. dopuszcza się użytkowanie parterów budynków mieszkalnych jako części usługowych – usługi nieuciążliwe,

10. w przypadku użytkowania obiektów jako obiekty usługowe należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni usługowej na terenie działki.

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

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

14. przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 6MN i 7MN przebiegają linie energetyczne 15 KV, w korytarzu oddziaływania obowiązują ustalenia par.15 ust. 5

16. na terenach o symbolach 5MN, 2MN, zlokalizowano projektowane stacje transformatorowe SN/NN.

17. W obszarze o symbolu 5MN w terenach obniżeń (zadolenia) należy przeprowadzić szczegółowe badania geologiczne w zakresie możliwości posadowienia budynków.

18. fragmenty terenów o symbolach 2MN, 5MN, 6MN, 7MN są częściowo zdrenowane (wg załącznika graficznego), dla obszarów tych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 8 niniejszej Uchwały.

### **3) Teren o symbolu 1KDz;**

Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych /zbiorcza/ – droga powiatowa Nr 38136

1. tereny przeznaczone pod drogę publiczną - istniejąca wraz z poszerzeniem,

2. Plan ustala:

- szerokość drogi w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 20m, 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,

3. Dopuszcza się:

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

- urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni dróg zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

### **4) Teren o symbolu 2KDI, 3KDI, 4KDI, 12KDI;**

Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych /lokalnych/.

1. tereny przeznaczone pod drogi publiczne – istniejące wraz z poszerzeniem, /droga o symbolu 2KDI gminna Nr 381801/

2. Plan ustala:

- szerokość dróg w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 15m, zgodnie z wymiarami wg rysunku planu, poszerzenie dróg symetrycznie w stosunku do istniejących linii rozgraniczających

- 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,

3. Dopuszcza się:

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

- urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni dróg zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

## **5) Tereny o symbolach 10KDd, 11KDd**

Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych /dojazdowych/,

1. tereny przeznaczone pod drogi publiczne,

2. Plan ustala:

- szerokość dróg w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 10m zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu, poszerzenie dróg symetryczne w stosunku do istniejących linii rozgraniczających,

- 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

3. Dopuszcza się:

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

- urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni dróg zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

## **6) Tereny o symbolach 5KDd, 6KDd, 7KDd, 8KDd, 9KDd;**

Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych /drogi dojazdowe/

1. tereny przeznaczone pod drogę publiczną,

2. Plan ustala:

- szerokość dróg 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

3. Dopuszcza się:

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

- urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni dróg zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

## **7) Teren o symbolu E**

Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej

- istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/NN, dopuszcza się modernizację istniejących stacji transformatorowych.

## **8) Teren o symbolu R, ZL**

Przeznaczenie terenu - tereny rolnicze i tereny lasów.

Zasady i warunki zagospodarowania:



Plan ustala:

- zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i gospodarki leśnej,
- dopuszcza się zalesianie gruntów niskich – V, VI klas bonitacyjnych,
- prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej wg. przepisów szczególnych
- dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk rolniczych,
- dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i budowę budynków służących do prowadzenia działalności rolnej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych w tym zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na 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° .
- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, wolnostojących wynosi 100 m<sup>2</sup> .
- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 50 % powierzchni ogólnej działki.
- plan ustala szerokość dojazdów gospodarczych na min. 5m
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 30 % powierzchni ogólnej działki.

Plan ustala:

- zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i gospodarki leśnej,
- dopuszcza się zalesianie gruntów niskich – V, VI klas bonitacyjnych,
- w obrębie terenu, gdzie znajdują się dwa stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 niniejszej Uchwały.

## 9) Teren o symbolu R

Przeznaczenie terenu - tereny rolnicze

Zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk rolniczych,
- dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i budowę budynków służących do prowadzenia działalności rolnej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych w tym zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych określa się na 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°.
- maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych, wolnostojących wynosi 100 m<sup>2</sup>.
- plan ustala obowiązek zachowania powierzchni biologicznej czynnej na poziomie min. 50 % powierzchni ogólnej działki.
- plan ustala szerokość dojazdów gospodarczych na min. 5m
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla poszczególnych działek wynosi 30 % powierzchni ogólnej działki.

Plan ustala:

- zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- dopuszcza się zalesianie gruntów niskich – V, VI klas bonitacyjnych,

#### **10) Teren o symbolu ZL**

Przeznaczenie terenu - tereny lasów.

Plan ustala:

- zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej wg. przepisów szczególnych

#### **11) Teren o symbolu R1, ZL**

Przeznaczenie terenu - tereny rolnicze i tereny leśne wzdłuż cieków wodnych

Plan ustala:

- zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych
- zakaz zasypywania i zanieczyszczania cieków
- zachowanie istniejącego drzewostanu i flory
- zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej wg. przepisów szczególnych

### **§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów 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 przedmiotowe tereny i obiekty.

### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

Dopuszcza się podział i scalanie terenu na działki budowlane przy jednoczesnym zachowaniu następujących ustaleń:

1. zachowania 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. zapewnienia dostępności komunikacyjnej do nowo wydzielonych działek w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub wydzielienia dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających.



4. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN - 1000 m<sup>2</sup> (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%).

#### **§ 14. Szczegółne 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.

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

1. Ustala się dostępność komunikacyjną obszarów poprzez:

- drogi publiczne określone niniejszym planem
- drogi publiczne istniejące nie objęte niniejszym planem, przylegające do poszczególnych obszarów
- drogi wewnętrzne istniejące (nie wyznaczone rysunkiem planu)
- drogi wewnętrzne projektowane (powstałe w wyniku podziałów – nie wyznaczone rysunkiem planu)

Linie rozgraniczające dróg winny spełniać warunki określone w niniejszej Uchwale lub zwymiarowania określone na rysunku.

Ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z przepisami szczególnymi.

Główny układ komunikacyjny składa się z drogi powiatowej nr 38136 – droga o symbolu 1KDz /zbiorcza/, z drogi gminnej nr 381801 lokalnej o symbolu 2KDI, dróg lokalnych o symbolu 3KDI, 4KDI oraz z dróg dojazdowych o symbolach: 5KDd, 6KDd, 7KDd, 8KDd, 9KDd;

Powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywają się poprzez drogi o symbolach:

- 1KDz przebiegająca po zachodniej stronie wsi jako połączenie wsi Feliksów, Henryszew i Żyrardów,
- 2KDI przebiegająca po południowo - zachodniej granicy wsi jako połączenie wsi Henryszew i Holendry Baranowskie
- 12KDI relacji Międzyborów – Holendry Baranowskie

#### **2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne**

- 1) Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji,
- 2) Plan dopuszcza możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- 3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami.
- 4) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.
- 5) Do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci Infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z

właściwym terytorialnie Oddziałem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

7) 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.

### 3. Zaopatrzenie w wodę:

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

### 4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

1) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,

2) Ustala się, że ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacyjnego miasta Żyrardowa, a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków,

3) Wody deszczowe z utwardzonych terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

4) Odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych.

6) Odprowadzenie oczyszczonych ścieków wymaga uwzględnienia warunków gruntowo – wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiornika.

### 5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1) 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 Zakładu Energetycznego, w oparciu o założenia do planu zaopatrzenia w energię elektryczną gminy.

2) Istniejące linie energetyczne 15 kV i wymagają zachowania korytarza w którym występuje oddziaływanie od ww wymienionych linii. Wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie należy przeprowadzać na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,

Linia energetyczna 15 kV wymaga zachowania korytarza 15m (po 7,5 m od osi w obie strony).

3) Dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem po opracowaniu projektu zasilania w energię elektryczną i przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej Uchwały.

4) 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,

### 6. Telekomunikacja:

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

### 7. Zaopatrzenie w gaz:



Ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną z kierunku Żyrardowa sieć gazu przewodowego na warunkach Zakładu Gazowniczego. Dla gazociągów obowiązują odległości podstawowe wynikające ze stosownych Rozporządzeń dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

#### 8. 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.

#### 9. Usuwanie odpadów:

- 1) 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,
- 2) Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
- 3) Ustala się zasadę, że ewentualne specyficzne odpady związane z funkcjonowaniem usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

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

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.

**§ 17.** Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN, w wysokości - 15%, E, KDd, KDI, KDz, R, R1, ZL w wysokości - 0%.

**§ 18.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaktorów.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Mirosław Byczak*