

WÓJT GMINY JAKTORÓW

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

ZA ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN



JAKTORÓW CZERWIEC 2005

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:

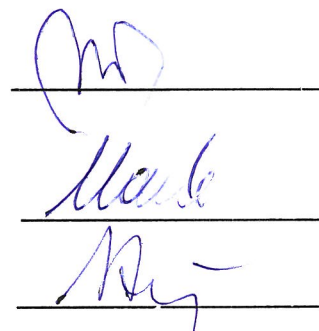
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
upr. urbanistyczne nr 1479/96

Projektant:

mgr inż. arch. Alina Karlińska

Gł. Specjalista ds. infrastruktury techn.

mgr inż. Hanna Stasińska



Three handwritten signatures in blue ink, each on a horizontal line. The first signature is a stylized 'M' or 'W'. The second signature is 'Małgorzata'. The third signature is 'Hanna'.

UCHWAŁA NR XXXVI/263/2005
RADY GMINY JAKTORÓW
z dnia 13 czerwca 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/52/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 28 kwietnia 2003r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów i stwierdzeniu zgodności ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju gminy Jaktorów” uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r, Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje, a także Uchwały Nr XXXVI/ 261/2005 Rady Gminy Jaktorów z dnia 13 czerwca w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/52/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 28 kwietnia 2003r:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaktorów, zwany dalej planem dla wsi Mariampol w granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów dla których podjęto Uchwałę Nr XL/225/2002 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27 czerwca 2002r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów i uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Nr XII/79/2003 Rady Gminy Jaktorów z dnia 30 czerwca 2003r.

§ 2. 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.

§ 3. 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

§ 4. 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, 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 **K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania układu kanalizacyjnego,
 - 5). 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.
 - 6). symbol **R** – tereny rolnicze – należy 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.

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,

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1). teren o symbolu **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2). teren o symbolu **KDI** - tereny dróg publicznych (lokalnych)*, służących obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią,
- 3). teren o symbolu **KDd** - tereny dróg publicznych (dojazdowych)), służących obsłudze ww terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią,
- 4). teren o symbolu **E** - tereny infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa,
- 5). teren o symbolu **K** - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna,
- 6). teren o symbolu **ZL** - tereny lasów,
- 7). teren o symbolu **R** - tereny rolnicze,

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 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. 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.

5. 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,

6. 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 Urzędzeń 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.

Na opracowywanym terenie nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, będące pod ochroną konserwatorską, strefy ochrony konserwatorskiej ani dobra kultury współczesnej. Ustaleniami niniejszego planu nie obejmuje się ochroną obiektów i terenów.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenie objętym niniejszym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne

- lokalizacja nowo projektowanych obiektów od dróg publicznych wyznaczonych planem obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie ze zwymiarowaniem podanym na rysunku planu i wynosi 4m i 7m od linii rozgraniczającej z droga.
- lokalizacja nowo projektowanych obiektów, z wyłączeniem stacji transformatorowych, od dróg wewnętrznych istniejących i powstałych w wyniku podziału (nie oznaczonych rysunkiem planu) - min. 6m od linii rozgraniczających tych dróg,
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń niniejszej uchwały,
- 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,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od górnej skarpy rowu dla obiektów kubaturowych wynosi 3m, a min. linia ogrodzenia wynosi 1.5m,
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów ich rozbudowę, nadbudowę i modernizację przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu
- ustala się stosowanie od strony dróg ogrodzeń ażurowych
- plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki.
- 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.

Teren o symbolu 1MN

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. 12m w kalenicy budynku - max. 3 kondygnacje (w tym dopuszcza się poddasze użytkowe i podpiwniczenie lub max. 2 kondygnacje (w tym dopuszcza się 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.
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 m² .
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 40m² 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. przez teren o symbolu 1MN przebiega linia energetyczna 15 KV i 110KV w korytarzu oddziaływania obowiązują ustalenia par.14 ust. 5

Tereny o symbolu 2MN, 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 12m w kalenicy budynku - max. 3 kondygnacje (w tym dopuszcza się poddasze użytkowe i podpiwniczenie lub max. 2 kondygnacje (w tym dopuszcza się 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.
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 m² .

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 40m² 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. przez teren o symbolu 2MN i 7MN przebiega linia energetyczna 110KV w korytarzu oddziaływania obowiązują ustalenia par.14 ust. 5,

14. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,

Teren o symbolu 3MN, 5MN, 6MN

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. 12m w kalenicy budynku - max. 3 kondygnacje (w tym dopuszcza się poddasze użytkowe i podpiwniczenie lub max. 2 kondygnacje (w tym dopuszcza się 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.

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

6. 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 m² .

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.

11. dopuszcza się użytkowanie parterów budynków mieszkalnych jako części

usługowych – usługi nieuciążliwe,

12. w przypadku użytkowania obiektów jako obiekty usługowe należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na każde 40m² 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. przez teren o symbolu 3MN, 5MN, 6MN przebiega linia energetyczna 15 KV w korytarzu oddziaływania obowiązują ustalenia par.14 ust. 5

14. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,

Teren o symbolu 4MN

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. 12m w kalenicy budynku - max. 3 kondygnacje (w tym dopuszcza się poddasze użytkowe i podpiwniczenie lub max. 2 kondygnacje (w tym dopuszcza się 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.

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

7. 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 m². .

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.

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

14. w przypadku użytkowania obiektów jako obiekty usługowe należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na każde 40m² 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. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, w zależności od zapotrzebowania i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,

Teren o symbolu 1KDI

Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych ,(droga lokalna)

a) teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej - Bieganów - Żyrardów

b) Plan ustala:

- szerokość terenu w liniach rozgraniczających 12m, 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

c) 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.

Tereny o symbolach 2KDd; 3KDd; 4KDd; 6KDd,

Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (drogi dojazdowe)

a) tereny przeznaczone pod drogę publiczną – poszerzenia istniejących dróg

b) Plan ustala:

- szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu, poszerzenie dróg symetrycznie 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

c) 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.

Tereny o symbolach 5KDd,

Przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych (drogi dojazdowe)

a) Plan ustala:

- szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10m zgodnie z zwymiarowaniem wg rysunku planu, poszerzenie dróg symetrycznie 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

b) 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.

Teren o symbolu E

Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej
– istniejąca stacja transformatorowa,

Teren o symbolu K

Przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej
- kanalizacja sanitarna – projektowana przepompownia,

Teren o symbolu ZL

Przeznaczenie terenu – tereny lasów

Plan ustala:

- zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,
- zachowanie istniejącego drzewostanu i flory,

Teren o symbolu R

Przeznaczenie terenu - tereny rolnicze

Plan ustala:

- zakaz zabudowy nie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- dopuszcza się zalesianie gruntów niskich – V, VI klas bonitacyjnych,
- prowadzenie gospodarki rolnej wg przepisów szczególnych,

Plan dopuszcza:

- zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy,
- tworzenie nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,

§ 11. 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.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Plan ustala możliwość scalania i podziału nieruchomości położonych w terenach oznaczonych symbolem MN,

Dopuszcza się podział 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 wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości min. 8m w liniach rozgraniczających .
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 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 90⁰, (dopuszcza się tolerancję 10%).

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

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

§ 14. 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 wymiarowania określone na rysunku.

Powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywają się poprzez drogi o symbolach 1KD i 2KD jako połączenie miasta Żyrardowa i wsi Bieganów (Gmina Jaktorów)

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 infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną lub wewnętrzną z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami.
- 4). Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji.
- 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:

- a) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej w wodę z ujęcia wody w Bieganowie. Do czasu realizacji sieci oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych dopuszcza się ujęcia lokalne.

4. 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 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.
- c) Wody deszczowe z utwardzonych terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia .
- 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.

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

b) Istniejące linie energetyczne 15 kV i 110 kV wymagają zachowania korytarza w którym występuje oddziaływanie od ww wymienionych linii, wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie należy przeprowadzać w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego,

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

Linia energetyczna 110 kV wymaga zachowania korytarza 35m (po 17,5 m od osi w obie strony)

b) 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.

c) 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 w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

7. Zaopatrzenie w gaz:

Ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną z kierunku Żyrardowa sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.

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:

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.

c) Ustala się zasadę ,że ewentualne specyficzne odpady związane z funkcjonowaniem usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

§ 15. 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.

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN w wysokości - 15%, K , KDI, KDd, ZL, E, R 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
Mirosław Byczak