
**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY
FRAGMENT WSI MIĘDZYBORÓW,
GMINA JAKTORÓW**

LUTY 2026r.



**PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Zespół projektowy:

Projektant:

mgr inż. Jadwiga Jeznach
upraw. do sporządzenia MPZP na podstawie
art. 5 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projektant:

mgr inż. arch. Monika Rawska

Asystent Projektanta:

inż. arch. kraj Dagmara Łysoniewska

Kierownik Pracowni:

inż. Aleksandra Miastowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY JAKTORÓW

z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT WSI MIĘDZYBORÓW, GMINA JAKTORÓW**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025.1153 t.j. z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały VI/49/2024 Rady Gminy Jaktorów z dnia 26 września 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Międzyborów, gmina Jaktorów stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów (Uchwała Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8czerwca 2001 roku.) Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmujący fragment miejscowości Międzyborów zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Międzyborów położony w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania drogi gminnej (ul. Partyzantów) i drogi wojewódzkiej ul. Kościuszki o łącznej powierzchni około– 2,25ha.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są:

- 1) od północy, północnymi granicami działek nr ew. 362/1 i 362/2
- 2) od wschodu, zachodnią granicą drogi (ul. Partyzantów), północną i zachodnią granicą działki nr ew. 787/6 oraz zachodnią granicą działki 787/1,
- 3) od południa, północną granicą ul. Kościuszki,
- 4) od zachodu, wschodnią granicą ul. Chopina.

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 2;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 3.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicą planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych),
 - d) wymiarowanie w metrach,

- e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
 - f) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów (Uchwała Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8czerwca 2001 roku.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na ich brak w obszarze planu;

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Międzyborów, gmina Jaktorów;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Jaktorów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia 15kV (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

- 1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
- 2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

§ 7. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi klasy przeznaczenia terenu:

<i>symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
--	---

MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
L	teren lasu,
KDL	teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi lokalnej,
KDD	tereny komunikacji drogowej publicznej- tereny dróg dojazdowych,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające teren o przeznaczeniach MNW-U, L, KDL, KDD wyznacza rysunek planu.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy.

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych w ich częściach wyniesionych ponad grunt) od strony dróg i zostały zwymiarowane na rysunku planu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Linie zabudowy nie odnoszą się do:

- a) schodów zewnętrznych, pochylni zewnętrznych i tarasów ziemnych,
- b) grubości warstw izolacji termicznej w przypadku budynków istniejących,
- c) balkonów, daszków nad wejściem, okapów lub gzymsów, wysuniętych o nie więcej niż 1,5 m od płaszczyzny ściany zewnętrznej budynku,

4. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem: prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.

2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.

3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11.1. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizowania:

- a) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- b) przetwarzania lub magazynowania odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania przez ich wytwórcę;

§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;

- 2) ustala się zakaz przekształcania poziomu terenu, mogący naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne.

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii
- 4) , zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej jest wyznaczona i ustalona w Dziale II;
- 2) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy jest wyznaczona i ustalona w Dziale II.

§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 16. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniowo- usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości realizowane na wniosek zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu w Dziale II.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 18. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z uchwałą nr 157/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17.12.2024r w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu , a także innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

2. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicy krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024r

3. Obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża WÓD TERMALNYCH „Żyrardów WT 21534”.

4. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 7.

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

§19.1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem L ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i warunkami powiązań z układem zewnętrznym.

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu;
- 2) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga klasy lokalnej 1KDL (ul. Partyzantów, której poszerzenie ustalono w niniejszym planie), która łączy się z drogą klasy G (ul. Kościuszki) przylegającą do granicy planu.
- 3) Drogi publiczne klasy dojazdowej droga 1KDD ,2KDD i droga przylegająca do granicy planu (ul. Chopina) stanowią lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogą klasy lokalnej 1KDL (ul. Partyzantów) i drogą klasy G (ul. Kościuszki) ;
- 4) Plan wyznacza regulacje terenu drogi 1KDL
- 5) Ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 6,0m.

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, na lokal mieszkalny;
- 2) W przypadku usług 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej usługowej , lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy.
- 3) W przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 4) Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.
- 5) Miejsca parkingowe należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustalenia ogólne:

- 1) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane obiekty liniowe i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych KDD, KDL zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów nie wymienionych w pkt 2, z wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem L, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing 160\text{mm}$ i $\varnothing 110\text{mm}$ lub z projektowanych sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - $\varnothing 40\text{mm}$;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej – $\varnothing 150\text{mm}$,
 - b) sieci kanalizacji tłocznej - $\varnothing 50\text{mm}$;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;

§ 24. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 25. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne;

§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową.
- 2) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej - $\varnothing 20\text{mm}$;
- 4) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 28. Zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 11.
Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

§ 30. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

1. dla terenu o symbolu MNW-U opłatę w wysokości 20%,
2. dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.
Klasy przeznaczenia terenów.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1MNW-U,
Powierzchnia		0.96ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW- Tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, UR- Tereny usług kultu religijnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> a) łączna powierzchnia użytkowa usług na działce budowlanej max-100m²; b) na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej (z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych), oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w zastępujących drzewa usuwane, stosując gatunki rodzime z zachowaniem miejscowego ekosystemu leśnego; c) ustala się wprowadzenie zabudowy w sposób ograniczający usuwanie drzew, bez dewastacji obszaru, z ochroną istniejącego drzewostanu o charakterze leśnym; d) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, e) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki, oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na

		działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	- 8,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDD i ulicy przylegającej do terenu opracowania (ul. Chopina), - 10.0m od linii rozgraniczających drogi 1KDL(ul. Partyzantów), - 23.0m od linii rozgraniczających drogi klasy G (ul. Kościuszki);
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 25%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 65%, - maksymalna intensywność zabudowy- 0.75, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	-max. 12,0 m, w tym dla budynków gospodarczych i garaży do 5,0m,
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1500,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 10 ⁰
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 1500,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDL, 1KDD, oraz dróg poza granicami planu ul. Chopina i ul. Kościuszki
b)	parkingi	- zgodnie z § 20 ust 2.

§ 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu	2MNW-U,
Powierzchnia	0,50ha
1.	Przeznaczenie terenu
1)	Klasa przeznaczenia terenu Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego UW- Tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, UR- Tereny usług kultu religijnego.
2.	Zasady zagospodarowania

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej (z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych), oraz wprowadzanie nowych nasadzeń zastępujących drzewa usuwane stosując gatunki rodzime z zachowaniem miejscowego ekosystemu leśnego; b) ustala się wprowadzenie zabudowy w sposób ograniczający usuwanie drzew, bez dewastacji obszaru, z ochroną istniejącego drzewostanu o charakterze leśnym; c) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, d) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki, oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	- 8,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDD ; - 10.0m od linii rozgraniczających drogi 1KDL(ul. Partyzantów), - 23.0m od linii rozgraniczających drogi klasy G (ul. Kościuszki);
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 20%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%, - maksymalna intensywność zabudowy- 0.45, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.4, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	-max. 12,0 m, w tym dla budynków gospodarczych i garaży do 5,0m,
d)	geometria dachów	- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 10 ⁰

4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 2000,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDL, 1KDD, oraz drogi poza granicami planu ul. Kościuszki
b)	parkingi	- zgodnie z § 20 ust 2.

§ 32

Oznaczenie terenu		1L,
Powierzchnia		0,46ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren lasów Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz zabudowy, b) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.

§ 33

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi lokalnej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDL- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w liniach rozgraniczających, części drogi w granicy planu od 2,5m do 4.5. Narożne ścięcie 9.5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

§ 34

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDD-2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych,
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a) 1KDD- teren drogi dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających od 13.0 m do 22.0 m, zgodnie z rysunkiem planu; b) 2KDD- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu zmienna od 8,0m do 17,5m, z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczających,;

**DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.**

§ 35. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jaktorów

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

§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Jaktorów.