MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obejmujący fragment wsi Mariampol, gmina Jaktorów

lipiec 2026r.

PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-300 ŻYRARDÓW, UL. NOWY ŚWIAT 12
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

UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY JAKTORÓW

z dnia …….

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r. poz. 662), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538) 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 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr IV/26/2024 Rady Gminy Jaktorów z dnia 27 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Mariampol, gmina Jaktorów stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r. Rada Gminy Jaktorów uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment wsi Mariampol w gminie Jaktorów położony przy ul. Cytrynowej i częściowo przy granicy z miastem Żyrardów, o łącznej powierzchni – ok. 11,20ha.

2. Granica obszaru planu przebiega: północną granicą dz. ewid. nr 56 (granica administracyjna wsi Mariampol i gminy Jaktorów), wschodnią granicą dz. ewid. nr 56 i 60/1 (granica administracyjna wsi Mariampol), południową granicą dz. ewid. nr 60/1, 60/6, 60/4, fragmentem wschodniej granicy dz. ewid. nr 95/2, północną granicą dz. ewid. nr 70, wschodnią granicą dz. ewid. nr 70, fragmentem południowej granicy dz. ewid. nr 70, fragmentem wschodniej granicy dz. ewid. nr 161, północną granicą dz. ewid. nr 161, południową granicą dz. ewid. nr 95/2, fragmentem zachodniej granicy dz. ewid. nr 95/2, południową granicą dz. ewid. nr 63/4, zachodnią granicą dz. ewid. nr 63/4, fragmentem południowej granicy dz. ewid. 99, linią łączącą południowo zachodni narożnik dz. ewid. nr 99 z południowo wschodnim narożnikiem dz. ewid. nr 98, fragmentem południowej granicy dz. ewid. nr 98, linią łączącą południowy narożnik dz. ewid. nr 62 z południowym narożnikiem dz. ewid. nr 58, zachodnią granicą dz. ewid. nr 58, fragmentem północnej granicy dz. ewid. 58, zachodnią granicą dz. ewid. 134, północną granicą dz. ewid. nr 134, 116/2 i 54 (granica administracyjna gminy Jaktorów i wsi Mariampol), fragmentem wschodniej granicy dz. ewid. nr 54, północną granicą dz. ewid. nr 55/11, 55/6, 55/4, linią łączącą narożnik północno wschodni dz. ewid. nr 55/4 z narożnikiem północno zachodnim dz. ewid. nr 131/4, północną granicą dz. ewid. nr 131/4, fragmentem zachodniej granicy dz. ewid. nr 131/2, południową granicą dz. ewid. nr 131/2, linią łączącą narożnik południowo wschodni dz. ewid. nr 131/2 i narożnik południowo wschodni dz. ewid. nr 95/2, wschodnią granicą dz. ewid. nr 95/2 w kierunku północnej granicy dz. ewid. nr 56.

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 uchwałę;
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,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
e) wymiarowanie w metrach,
f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV,
g) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem;

2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
4) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów" zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001r. 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) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Mariampol, 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 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) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (po 7,5 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 literowym i numerem.

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu.

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

MNW-U	**tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**
WS	**tereny wód powierzchniowych śródlądowych**

L	**tereny lasów**
KDD	**tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny drogi dojazdowej**
IE	**teren elektroenergetyki**

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy.

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają linie zabudowy, w przypadku, gdy nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Linie zabudowy zostały zwymiarowane i wyznaczone na rysunku planu jako nieprzekraczalne linie zabudowy oraz jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
   a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
   b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
4. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy takich elementów budynków jak: schody, balkony, tarasy, słupy, wykusze, okapy na maksymalną odległość 1,50m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.
2. W przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków.
3. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.
4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1,50m.
5. 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.
6. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach 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, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.
4. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1) wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne i powierzchniowe;
2) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
3) ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.

§ 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, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazowni oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, 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 tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MNW-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
2) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających spełnienie warunków akustycznych 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 komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

Rozdział 5.
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.

§ 17. 1. Na całym obszarze planu występuje obszar udokumentowanego złoża kopalin - złoże wód termalnych „Żyrardów” (kopalina: wody termalne, pole złoża „ujęcie GT-1”).

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 18. 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 zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu w Dziale II.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 19. 1. W granicach planu przebiega linia elektroenergetyczna 15kV. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L ustala się zakaz zabudowy.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Na terenie występowania urządzeń wodnych, przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych, należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

1) ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez istniejący i projektowany układ komunikacyjny;
2) istniejących układ komunikacyjny stanowi ul. Cytrynowa (droga gminna klasy dojazdowej) o symbolu 1KDD w granicach planu;
3) projektowany układ komunikacyjny stanowią: droga o symbolu 2KDD, której pozostałą część projektuje się poza granicami planu oraz droga o symbolu 3KDD;
4) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum:
   a) 8,0 m,
   b) w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki min. 6,0m;
5) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia wyznaczonej drogi wewnętrznej z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m;
6) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
7) parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w § 34.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Obszar planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, stanowiącym drogę wojewódzką nr 719 (ul. Jaktorowską w Żyrardowie) poprzez drogę gminną klasy dojazdowej (ul. Cytrynową) we wsi Mariampol oraz drogę gminną klasy zbiorczej (ul. Chmielną) na terenie miasta Żyrardowa.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 1 miejsce na lokal mieszkalny,
   b) dla usług – 1 miejsce na każde 50,0m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami, w tym w garażach;
3) na każde 30 miejsc parkingowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.

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 sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących w granicach planu sieci wodociągowych o średnicy ø160mm i ø225mm (w ul. Cytrynowa) i ø110mm (w ul. Figowa) lub z projektowanych sieci wodociągowych;
2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - ø40mm;
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 projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
   a) sieci kanalizacji podciśnieniowej- ø160mm
   b) sieci kanalizacji tłocznej - ø50mm;
2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) 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;
4) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
5) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 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;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazowni oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, 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) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu przewodowego o minimalnej średnicy projektowanych przewodów sieci gazowej - ø20mm;

2) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
3) 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;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazowni oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, 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 terenów oznaczonych symbolem MNW-U w wysokości 15%;
2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe.

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

§ 31.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1MNW-U - 4MNW-U**
Powierzchnia		ok. 9,59ha
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.** W ramach przeznaczenia zakazuje się prowadzenia usług: - związanych z obsługą pojazdów, takich jak.: stacje paliw i myjnie samochodowe, - sprzedaży materiałów budowalnych, wynajmu maszyn i sprzętu specjalistycznego, w tym budowlanego oraz składowania złomu, makulatury, itp., - lokalizowania baz transportowych i placów parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
2)	**Klasa przeznaczenia wykluczonego**	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

		UN – teren usług nauki, UE – tere usług edukacji, UR - teren usług kultu religijnego, UK – teren usług kultury i rozrywki, UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, b) usługi mogą być realizowane w parterze budynku mieszkalnego lub jako obiekty wolnostojące jednokondygnacyjne, c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla budynków usługowych wolnostojących wynosi 70m², d) przez teren 2MNW-U i 4MNW-U przebiega linia elektroenergetyczna 15kV; w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, 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	- w terenie 1MNW-U: 7,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, 7,0m od granicy planu z miastem Żyrardów, 12,0m od terenu lasu 1L oraz 5,0m od linii rozgraniczającej teren 1WS zgodnie z rysunkiem planu, - w terenie 2MNW-U: 7,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDD i 3KDD, 7,0m od granicy planu z miastem Żyrardów, 6,0m od granicy planu z działkami nr ew. 131/3, 55/3, 55/8 oraz 5,0m od linii rozgraniczającej teren 2WS zgodnie z rysunkiem planu, - w terenie 2MNW-U - 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDD i 3KDD dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, - w terenie 3MNW-U: 7,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD oraz 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDD zgodnie z rysunkiem planu, - w terenie 4MNW-U: 7,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 30%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;

c)	maksymalna wysokość zabudowy	do 12,0m w tym: - budynków usługowych - 6,0m, - budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, - maksymalna wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m;
d)	geometria dachów	- dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45º, - dopuszcza się dachy płaskie,
3)	**Zasady scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000,0 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	- $90^0 \pm 20^0$
4)	**Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- minimum 1000,0 m^2
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z istniejącej drogi publicznej 1KDD (ul. Cytrynowej), - z projektowanych dróg publicznych 2KDD i 3KDD, - z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, - z dróg wewnętrznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu, - z dróg publicznych na terenie miasta Żyrardowa zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu;
b)	parkingi	- zgodnie z §20 ust 3.

§ 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1WS, 2WS**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
	Klasa przeznaczenia terenu	**Tereny wód powierzchniowych śródlądowych** - istniejące zbiorniki wodne
2.	**Zasady zagospodarowania**	
	Ogólne zasady zagospodarowania	a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, przejścia, przejazdy, urządzenia wodne, b) ustala się zakaz zabudowy budynkami, c) utrzymanie istniejących zbiorników z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 33.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1L, 2L**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
	Klasa przeznaczenia terenu	**Tereny lasów.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	

	Ogólne zasady zagospodarowania	a) sposób zagospodarowania i użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami o lasach, b) ustala się zakaz zabudowy.

§ 34.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1KDD - 3KDD**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
	Klasa przeznaczenia terenu	**Tereny komunikacji drogowej publicznej- tereny drogi dojazdowej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	**Szerokość drogi w liniach rozgraniczających**	a) dla terenu 1KDD: – w granicy planu istniejąca droga gminna (ul. Cytrynowa) o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 3,0m do 10,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; - docelowa całkowita szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m, b) dla terenu 2KDD: - w granicy planu projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 7,0m do 10,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; - docelowa całkowita szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m; c) dla terenu 3KDD: - w granicy planu projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej 10,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1IE**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
	Klasa przeznaczenia terenu	**Teren elektroenergetyki.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
	Ogólne zasady zagospodarowania	a) stacja transformatorowa słupowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci, b) maksymalna wysokość zabudowy- 15,0m c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 90%.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

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

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

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