# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW

## obejmujący fragment wsi Chylice

**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

st. asystent projektanta: inż. Aleksandra Miastowska

**UCHWAŁA NR ……**
**RADY GMINY JAKTORÓW**

z dnia …….

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT WSI CHYLICE**

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 póź. zm.) oraz Uchwały Nr X/93/2025 Rady Gminy Jaktorów z dnia 29 stycznia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmującego fragment wsi Chylice, 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 gminy Jaktorów obejmujący fragment wsi Chylice zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje fragment wsi Chylice, położony w gminie Jaktorów, o łącznej powierzchni – ok. 226,34ha.

2. Granicę obszaru planu wyznaczają granice administracyjne wsi Chylice od strony północnej, wschodniej i częściowo południowej do wschodniej granicy działki nr ew. 487 stanowiącą drogę (ul. Wojska Polskiego) i tą granicą w kierunku północnym do wschodniej granicy działki nr ew. 389/4, dalej w kierunku północnym do północnej granicy działki nr ew. 517/1, a następnie w kierunku południowym do wschodniej granicy działki nr ew. 445/7 zgodnie z rysunkiem planu i tą granicą do północnej granicy działek nr ew.446, 308, przecinając działkę 294/14 zgodnie z rysunkiem planu, dalej w kierunku wschodnim północną granicą działki nr ew. 232 do zachodniej granicy działki nr ew. 231/11, dalej w kierunku północnym zachodnią granicą działek nr ew. 495/1, 227/1, 226/1 i zgodnie z rysunkiem planu, 225/1, 224/1, 223/1, 222/1, 221/7, 220/1, 219/5, 218/1, 217/8, 216/8, przecinając działkę 215 zgodnie z rysunkiem planu, dalej w kierunku północnym zachodnią granicą działki 214/19, 213/1, 210/13, 210/11, 209/1, 208/1, 207/1, 206/5, 206/3, 203/6, 202/3, 200/27, 200/25, 200/23, 200/21, 199/1, 198/7, 197/19, 197/5, 196/1, 194/9, 194/7, 193/3, 192/9, 191/3, 188/9, 187/3, 177/21, dalej w kierunku zachodnim południową granicą działki nr ew. 177/2 i dalej południową granicą działki nr ew. 176/11, dalej w kierunku północno – zachodnim wschodnią granicą działki nr ew. 389/4 do północnej granicy działki nr ew. 171/8, dalej granicą administracyjną obrębu Chylice w gminie Jaktorów.

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Plan obejmuje:

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
2) rysunek planu w skali 1:2000 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) rów do przebudowy w kanał zamknięty,
h) strefy kontrolowane od gazociągów średniego ciśnienia,
i) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczonych symbolami AZP 60-62/95, AZP 60-62/96, AZP 60-62/97,
j) strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego KKK,
k) 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) 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- ze względu na brak takich terenów i obszarów w obszarze planu.

**§ 5.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmujący fragment wsi Chylice, o którym mowa w § 1 uchwały;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, 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;
7) **strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego KKK**- strefa o szerokości 20.0 m położona w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

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.**

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

| | |
|---|---|
| **UE-US-UK** | **teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki** |
| **MNW-U** | **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług** |
| **MNW** | **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** |
| **MNS** | **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej** |
| **WS** | **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** |
| **ZN** | **tereny zieleni naturalnej** |
| **L** | **tereny lasów** |
| **KDD** | **tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg dojazdowych** |
| **KDL** | **tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg lokalnych** |
| **KDG** | **teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej** |
| **KKK** | **teren komunikacji kolejowej** |
| **KDL-KKK** | **teren komunikacji – teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej** |
| **KR** | **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** |
| **IE** | **tereny elektroenergetyki** |

2. W ramach przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem UE-US-UK, MNW, MNS, MNW-U dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację w tym miejsca do parkowania, garaże, budowle ziemne oraz urządzenia budowlane, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

### 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 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;
4) ustala się część istniejących rowów do przebudowy w kanał zamknięty i zmiany przebiegu.

**§ 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 energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, 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 UE-US-UK zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży", tereny oznaczone symbolem MNW i MNS zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" , tereny o symbolach 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;
3) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
4) uciążliwość akustyczna wynikająca z działalności obiektów usługowych, winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

## Rozdział 6.
## Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 18**. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-62/95, AZP 60-62/96, AZP 60-62/97) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze stref, o których mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami), krajobrazy kulturowe i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej

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

**§ 19**. 1. W granicach planu przebiegają linie elektroenergetyczne 15kV. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 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. W granicach planu przebiegają gazociągi średniego ciśnienia gD50, gs60, gs63 i gs90. W strefach kontrolowanych: gazociągu gD50 (po 1,5m od osi gazociągu), gazociągu gs60 i gs63 (po 2,0m od osi gazociągu) oraz gs90 (po 2,5m od osi gazociągów) zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami L ustala się zakaz zabudowy.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami ZN oraz WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.
5. Na terenie występowania urządzeń wodnych, przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych, należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne.
6. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie obszaru kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych i odpowiedniego usytuowania budynków na działce, stosowania stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz projektowania rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.
7. Ustala się, że w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego, należy sytuować budynki nie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże.
8. Realizacja oraz lokalizacja nowo projektowanych budowli, budynków sadzenia drzew i krzewów od linii rozgraniczającej obszar kolejowy – w strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

## Rozdział 7.
## 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) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD stanowią lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogami klasy lokalnej i drogą klasy głównej;
3) 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 do 2 działek min. 6,0m;
4) 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;
5) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
6) parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście § 39- §44.

**2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę klasy głównej, kategorii wojewódzkiej nr 719, (ul. Warszawska), która łączy się z drogą krajową nr 50.

**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 – 2 miejsce na lokal mieszkalny,
   b) dla usług – 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
   c) dla usług edukacji i usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki min. 25 miejsc postojowych,

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;
4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

## Rozdział 8.
## 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 ø110mm 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;
5) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

**§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**
1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejących w granicach planu sieci kanalizacji sanitarnej ø90mm, ø110mm, ø125mm, ø160mm i ø225mm lub do projektowanej 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 - ø90mm,
   b) sieci kanalizacji tłocznej - ø50mm;
4) 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;
5) 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;
6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy ø400mm oraz ø200mm;
7) 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;
8) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na teren kolejowy w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie planu, ani do kolejowych urządzeń odwadniających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

9) 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 energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, 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 istniejącej w granicach planu sieci gazowych o średnicy ø50mm, ø60mm, ø63mm i ø90mm lub z projektowanej sieci gazu przewodowego;
2) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej - ø20mm;
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;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, 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 9.
## 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 10.
## 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 UE-US-UK, MNW, MNS i 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** | | **1UE-US-UK** |
| **Powierzchnia** | | **3,96ha** |
| **1.** | **Klasa Przeznaczenia terenu** | **Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.** |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | - od 4,5m do 11,5m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 6KDD,<br>- 17,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 11MNW; |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.40%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy- 2.0,<br>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2.0,<br>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01; |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | - maksymalna wysokość zabudowy do 15,0m; |
| d) | geometria dachów | - dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º,<br>- dopuszcza się dachy płaskie; |
| **2)** | **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | - 3500,0m²,<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych; |
| b) | minimalna szerokość frontu działki | - 30,0m; |
| c) | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | - 90º ±10º |
| **3)** | **Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej** | - 3500,0m² |
| **4)** | **Obsługa komunikacyjna, parkingi** | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | z istniejącej drogi gminnej nr 150307 (ul. Alpejska) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 6KDD (ul. Cicha), |
| b) | parkingi | potrzeby parkingowego zgodnie z § 20 ust. 3. |

**§ 32.**

| | | |
|---|---|---|
| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1MNW- 27MNW** |
| **Powierzchnia** | | ok. 112,65 ha |
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.** |

| | | |
|---|---|---|
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) przez teren 3MNW, 8MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 19MNW przebiegają linie elektroenergetyczne 15kV; w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,<br>b) przez tereny 2-5MNW, 7MNW, 12MNW, 14-17MNW, 19MNW, 24-25MNW przebiegają gazociągi średniego ciśnienia dla których zostały ustalone strefy kontrolowane. W strefach kontrolowanych zagospodarowanie zgodnie z § 19 ust. 2,<br>c) w terenach występowania strefy w sąsiedztwie obszaru kolejowego KKK, szczególne warunki zagospodarowania określa § 19;<br>d) na terenach o symbolu 13MNW występuje zabytek archeologiczny nr ZAP 60-62/95, na terenie 14MNW występuje zabytek archeologiczny nr AZP 60-62/96 oraz na terenach 16MNW i 17MNW występuje zabytek archeologiczny nr AZP 60-62/97, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej. |
| **2)** | **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- od 10,0m do 30,0m od granicy terenu zamkniętego (linii kolejowej nr 1) , zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 5,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 9KDD oraz od terenów oznaczonych symbolem 4WS, 7WS, 15WS,<br>- 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 1KDL, 3KDL, , 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 17KR<br>- 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDL, 5KR dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 7,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KR,<br>- 7,5m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 5IE, zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 7,5m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1IE dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDL,5KR,<br>- 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDL dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, |

| | | |
|---|---|---|
| | | - 5,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 10ZN, zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 13,0m i 20,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem1KDG<br>- 12,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 3L, 4L, 5L, 6L, 7L; |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 30%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 55%,<br>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,<br>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,<br>- maksymalna intensywność zabudowy- 0,90; |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | - do 10,0 m, w tym:<br>- budynków gospodarczych i garażowych- 6,0m,<br>- maksymalna wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m; |
| d) | geometria dachów | - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 42º, |
| **3)** | **Zasady scalania i podziału nieruchomości** | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | - 1000,0 $m^2$<br>- 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 istniejących i projektowanych dróg,<br>- z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie; |
| b) | parkingi | - zgodnie z §20 ust 3. |

**§ 33.**

| | | |
|---|---|---|
| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1MNS** |
| **Powierzchnia** | | ok. 0,36 ha |
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.** |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) przez teren 1MNS przebiega linia elektroenergetyczne 15kV; w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; |
| **2)** | **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** | |

| | | |
|---|---|---|
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | - 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 5KR<br>- 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 5KR dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu; |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 30%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%,<br>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,75,<br>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,<br>- maksymalna intensywność zabudowy- 0,90; |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | - do 10,0 m, w tym:<br>- budynków gospodarczych i garażowych- 6,0m,<br>- maksymalna wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m; |
| d) | geometria dachów | - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 42º; |
| **3)** | **Zasady scalania i podziału nieruchomości** | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | - 1000,0 $m^2$<br>- 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 (ul. Zakopiańska) oznaczonej<br>- symbolu 5KR; |
| b) | parkingi | - zgodnie z §20 ust 3. |

**§ 34.**

| | | |
|---|---|---|
| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** |
| **Powierzchnia** | | 0,37ha |
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| **1)** | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.**<br>W ramach przeznaczenia zakazuje się prowadzenia usług:<br>- związanych z obsługą pojazdów, takich jak.: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharskie, itp.,<br>- 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,<br>UN – teren usług nauki,<br>UE – tere usług edukacji,<br>UR - teren usług kultu religijnego,<br>UK – teren usług kultury i rozrywki,<br>UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Ogólne zasady zagospodarowania** | w terenie 3MNW-U występuje strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego KKK, szczególne warunki zagospodarowania określa § 19; |
| **2)** | **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | - 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDL, 2KDD, 3KDD i 4KR zgodnie z rysunkiem planu;<br>- 20,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KDG; |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,<br>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0<br>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,2; |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | - do 10,0m w tym:<br>- budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, |
| d) | geometria dachów | - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 42º; |
| **3)** | **Zasady scalania i podziału nieruchomości** | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | - 1500,0 $m^2$<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg; |
| b) | minimalna szerokość frontu działki | - 30,0m |
| 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 oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Władysława Jagiełły, 4KR, 17KR);<br>- z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG (ul. Warszawska) |
| b) | parkingi | - zgodnie z §20 ust 3. |

**§ 35.**

| | | |
|---|---|---|
| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **2MNW-U** |
| **Powierzchnia** | | 1,74ha |
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| **1)** | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.**<br>W ramach przeznaczenia zakazuje się prowadzenia usług:<br>- związanych z obsługą pojazdów, takich jak.: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharskie, itp.,<br>- sprzedaży materiałów budowalnych, wynajmu maszyn i sprzętu specjalistycznego, w tym budowlanego oraz składowania złomu, makulatury, itp.,<br>- lokalizowania baz transportowych i placów parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu, |
| **2)** | **Klasa przeznaczenia wykluczonego** | UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,<br>UN – teren usług nauki,<br>UE – tere usług edukacji,<br>UR - teren usług kultu religijnego,<br>UK – teren usług kultury i rozrywki,<br>UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Ogólne zasady zagospodarowania** | |
| **2)** | **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | - 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 5KR,<br>- 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDD oraz od terenu oznaczonego symbolem 13ZN,<br>- 12,0m od terenu oznaczonego symbolem 1MNS,<br>- 20,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KDG,<br>- 20,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDG dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 35,5m od linii rozgraniczającej teren drogi 5KR dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu; |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%,<br>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0<br>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,2; |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | - do 12,0m w tym:<br>- budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, |

| | | |
|---|---|---|
| d) | geometria dachów | - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45º, dopuszcza się dachy płaskie, |
| **3)** | **Zasady scalania i podziału nieruchomości** | |
| a) | minimalne powierzchnie działek | - 3000,0 $m^2$<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg; |
| b) | minimalna szerokość frontu działki | - 30,0m |
| c) | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | - $90^0 \pm 20^0$ |
| **4)** | **Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej** | - minimum 3000,0 $m^2$ |
| **5)** | **Obsługa komunikacyjna, parkingi** | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | - z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG (ul. Warszawska) oraz z drogi oznaczonej symbolem 5KR (ul. Zakopiańska); |
| b) | parkingi | - zgodnie z §20 ust 3. |

**§ 36.**

| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1ZN-19ZN** |
|---|---|---|
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Tereny zieleni naturalnej** |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, urządzenia ochrony środowiska,<br>b) ustala się zakaz zabudowy budynkami,<br>c) w terenach występowania strefy w sąsiedztwie obszaru kolejowego KKK, szczególne warunki zagospodarowania określa § 19;<br>d) maksymalna wysokość budowli 10,0m,<br>e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 95%. |

**§ 37.**

| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1WS – 16WS** |
|---|---|---|
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**<br>- istniejący ciek wodny Dopływ z Chyliczek, istniejące zbiorniki wodne i rowy |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, przejścia, przejazdy, urządzenia wodne<br>b) ustala się zakaz zabudowy budynkami,<br>c) utrzymanie istniejących cieków i zbiorników z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. |

**§ 38.**

| | | |
|---|---|---|
| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1L -7L** |
| **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,<br>b) ustala się zakaz zabudowy. |

**§ 39.**

| | | |
|---|---|---|
| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1KDD – 16KDD** |
| **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,<br>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>c) w terenie występowania strefy w sąsiedztwie obszaru kolejowego KKK, szczególne warunki zagospodarowania określa § 19; |
| **2)** | **Szerokość dróg w liniach rozgraniczających** | a) 1KDD (ul. Grunwaldzka) – w granicach planu szerokość zmienna od 6,0m do 12,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>b) 2KDD (ul. Parkowa) – w granicach planu szerokość zmienna od 2,0m do 17,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>c) 3KDD – w granicach planu szerokość zmienna od 0,0m do 5,5m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>d) 4KDD (ul. J. Kukuczki) – w granicach planu szerokość zmienna od 0,0m do 3,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>e) 5KDD (ul. J. Kukuczki) – w granicach planu szerokość zmienna od 0,0m do 3,5m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>f) 6KDD (ul. Cicha) – w granicach planu szerokość zmienna od 13,5m do 27,5m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>g) 7KDD (ul. Kazimierza Górskiego) –8,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>h) 8KDD (ul. Ogrodowa) – w granicach planu szerokość zmienna od 1,5m do 2,0m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>i) 9KDD (ul. Słoneczna) – w granicach planu szerokość 10,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, |

| | | |
|---|---|---|
| | | j) 10KDD – w granicach planu szerokość zmienna od 13,5m do 17,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>k) 11KDD – w granicach planu szerokość 10,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>l) 12KDD (ul. Grabiańskiego) – w granicach planu szerokość zmienna od 0,0m do 4,5m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 12,0m,<br>m) 13KDD (ul. Grabiańskiego) – w granicach planu szerokość zmienna od 0,0m do 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 12,0m,<br>n) 14KDD (ul. Wojska Polskiego) – w granicach planu szerokość zmienna od 1,0m do 2,5m, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 10,0m,<br>o) 15KDD (ul. Wojska Polskiego) – w granicach planu szerokość zmienna od 0m do 3,5m, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 10,0m,<br>p) 16KDD (ul. Ogrodowa) – w granicach planu szerokość zmienna od 3,5m do 4,5m, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 12,0m. |

**§ 40.**

| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1KDL - 3KDL** |
|---|---|---|
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg lokalnych** |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>c) część terenu oznaczonego symbolem 3KDL położona jest w granicach terenu zamkniętego. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>d) w terenie występowania strefy w sąsiedztwie obszaru kolejowego KKK, szczególne warunki zagospodarowania określa § 19; |
| **2)** | **Szerokość dróg w liniach rozgraniczających** | a) 1KDL (ul. Władysława Jagiełły) – w granicach planu szerokość zmienna od 11,5m do 27,5m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>b) 2KDL (ul. Alpejska) – w granicach planu szerokość zmienna od 4,5m do 22,5m, z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>c) 3KDL – w granicach planu szerokość 16,0m, zgodnie z rysunkiem planu. |

**§ 41.**

| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1KDG** |
|---|---|---|
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi głównej.** |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; |
| **2)** | **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** | a) 1KDG (droga wojewódzka nr 719, ul. Warszawska) - w granicach planu szerokość zmiennej od 24,0m - 31,0m, zgodnie z rysunkiem planu. |

**§ 42.**

| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1KR - 17KR** |
|---|---|---|
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.** |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>c) w terenach występowania strefy w sąsiedztwie obszaru kolejowego KKK, szczególne warunki zagospodarowania określa § 19,<br>d) na terenie o symbolu 12KR występuje zabytek archeologiczny nr AZP 60-62/97, dla którego została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej; |
| **2)** | **Szerokość dróg w liniach rozgraniczających** | a) 1KR (Stefana Batorego) w granicach planu szerokość zmienna od 4,5m do 6,0m, z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>b) 2KR (ul. Leśmiana) – szerokość zmienna od 4,5m do 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>c) 3KR – szerokość zmienna od 10,0m do 13,0m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>d) 4KR – szerokość zmienna od 8,0m do 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>e) 5KR (Zakopiańska) – szerokość 10,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, droga zakończona placem do zawracania 16mx16m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>f) 6KR (ul. Beskidzka) – szerokość zmienna od 8,0 do 12,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>g) 7KR – szerokość zmienna od 8,0 do 12,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>h) 8KR – szerokość zmienna od 8,0 do 11,5m, z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, |

| | | |
|---|---|---|
| | | i) 9KR, 10KR (ul. Karpacka) – szerokość 10,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>j) 11KR, 12KR (ul. Szwajcarska) – w granicach planu szerokość 10,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>k) 13KR – szerokość 7,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zakończona placem do zawracania 15m x15m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>l) 14KR (Warmińska) – szerokość zmienna od 10,0m do 12,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>m) 15KR – szerokość 8,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>n) 16KR – szerokość zmienna od 8,0m do 10,0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,<br>o) 17KR –szerokość 10,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. |

**§ 43.**

| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1KKK** |
|---|---|---|
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Teren komunikacji kolejowej.**<br><br>W ramach klasy przeznaczenia terenu przewiduje się lokalizację dróg szynowych i obiektów inżynierskich, ramp, peronów, placów przeładunkowych, urządzeń zasilania elektrotrakcyjnego, urządzeń zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzeń elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzeń techniczne oraz innych budowli służących do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej, budowli służących obsłudze ruchu kolejowego oraz budynków służących obsłudze ruchu kolejowego, w tym przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **ogólne zasady zagospodarowania** | a) sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego. |
| **2)** | **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** | |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy | - zgodnie z załącznikiem graficznym; |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej co najmniej 30%,<br>- maksymalna naziemna intensywność zabudowy- 2,0,<br>- minimalna naziemna intensywność zabudowy – 0,01,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 2,5; |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy | - do 25,0m, w tym dla budynków 10,0m. |

| | | |
|---|---|---|
| d) | geometria dachów | dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º. |

**§ 44.**

| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1KDL-KKK** |
|---|---|---|
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Teren komunikacji – teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej** |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| **1)** | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) teren położony jest w granicach terenu zamkniętego. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>b) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; |
| **2)** | **Szerokość drogi w liniach rozgraniczających** | 1KDL-KKK – w granicach planu szerokość zmienna od 16,0m do 18,0m, zgodnie z rysunkiem planu. |

**§ 45.**

| **Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu** | | **1IE - 5IE** |
|---|---|---|
| **1.** | **Przeznaczenie terenu** | |
| | **Klasa przeznaczenia terenu** | **Tereny elektroenergetyki.** |
| **2.** | **Zasady zagospodarowania** | |
| | **Ogólne zasady zagospodarowania** | a) stacje transformatorowe i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci,<br>b) maksymalna wysokość budowli - 15,0m,<br>c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 80%. |

## DZIAŁ III.
## Przepisy końcowe.

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

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

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