MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW

obejmujący wieś Sade Budy – Obszar II - C

WRZESIEŃ’ 2026r.

PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-300 ŻYRARDÓW, UL. NOWY ŚWIAT 12
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Zespół projektowy:

Projektant:

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Kierownik Pracowni:

inż. Aleksandra Miastowska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY JAKTORÓW

z dnia …….

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAKTORÓW OBEJMUJĄCEGO WIEŚ SADE BUDY – OBSZAR II-C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r. poz. 662 z pózn, zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 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 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr X/96/2025 Rady Gminy Jaktorów z dnia 29 stycznia 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów obejmującego fragment wsi Sade Budy w granicach administracyjnych, zmieniona Uchwałą Nr XXII/184/2026 Rady Gminy Jaktorów z dnia 5 lutego 2026r., kolejno Uchwałą Nr XXVIII/242/2026 Rady Gminy Jaktorów z dnia 23 lipca 2026 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 wieś Sade Budy – Obszar II-C zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment wsi Sade Budy, położony w gminie Jaktorów o łącznej powierzchni ok. 140,76ha.
2. Granicę obszaru planu wyznacza granica administracyjna przylegającą do wsi Bieganów i Międzyborów. Dalej przecina działkę o nr ew. 90/1 oraz prowadzi południowymi granicami działek o nr ew.: 91/2, 92, 93, 94/3, 95, 96/2, 97/2. Przecina działkę nr ew. 99 i biegnie dalej południowymi granicami działek o nr ew.: 100/2, 101, 102/1, 102/2, 103, 104/1, 105/1, 365, 106, 107, 108/1, 108/2, 109, 110. Przecina działkę nr ew. 89/1 i prowadzi jej wschodnią granicą oraz południową i wschodnią granicą działki nr ew. 62/3 oraz południową granicą działki nr ew. 62/1. Następnie wyznaczona jest granicą administracyjną miejscowości przylegającą do wsi Stare Budy, południowymi granicami działek o nr ew. 83/6, 84/1, zachodnią granicą działki nr ew. 84/2. Przecina działkę nr ew. 89/1 i biegnie południową granicą działki nr ew. 193/5, zachodnią granicą działki nr ew. 197/9, przecina działkę nr ew. 198, prowadzi wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki nr ew. 199/3, przecina działki o nr ew. 199/5 i 201/1. Dalej prowadzi wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki nr ew. 201/6. Przecina działkę nr ew. 217/39 i 217/52. Następnie wyznaczona jest północną i zachodnią granicą działki nr ew. 217/32, zachodnią granicą działki nr ew. 274/2, wschodnimi granicami działek o nr ew. 273/5, 272/4, 270/4, 269/2, 286/1, 267/2, wschodnią i południową granicą działki nr ew. 288/2. Przecina działkę nr ew. 251/4 na wysokości zachodniej granicy działki nr ew. 251/10, którą prowadzi. Następnie biegnie północno – zachodnią oraz wschodnią granicą działki nr ew. 354/13, a dalej wzdłuż wschodnich granic działek o nr ew.: 301/3, 302/3, 303/6, 303/9, 305/3, 351/22 oraz 317/3. Obszar II - C nie obejmuje działek o nr ew. 323/1 i 348/1;
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) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
g) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
h) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
i) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem;

2) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
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 obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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 gminy Jaktorów obejmujący fragment wsi Sade Budy – obszar II-C, 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) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować na działce budowalnej zgodnie z ustaleniami planu, określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
8) **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 zakazuje się budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
9) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

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:

UL	tereny usług rzemieślniczych
UH-UL	teren usług handlu lub usług rzemieślniczych
UH-UL-UA	teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług biurowych i administracji
MNW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
MNW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
ZN	tereny zieleni naturalnej
L	tereny lasów
IKP	teren infrastruktury technicznej – teren pompowni ścieków
IE	tereny infrastruktury technicznej – tereny elektroenergetyki
KDG	teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej
KDD	tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny dróg dojazdowych
KR	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

2. W ramach przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem UL, UH-UL, UH-UL-UA, MNW-U, MNW 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: wykusze i 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, iż na terenach o symbolu MNW i MNW-U na każdej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
6. 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.
7. 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. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 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, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem lub rzeką, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
3) ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów i wód powierzchniowych (rz. Czarnej Strugi);
4) 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, 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 symbolem MNW 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) 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 zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 60-61/6) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której 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.
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.

§ 19. 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 częściowo w granicy krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024r (kod krajobrazu 14-318.72-078).

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 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 20. 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. W strefach kontrolowanych 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 i ZN ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 8WS, 9WS, 10WS, 13WS ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych.
5. Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS - 7WS, 11WS, 12WS ustala się zakaz budowy budynków.
6. W strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego sytuowanie budynków regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 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 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) w przypadku dojazdu obsługującego do 2 działek min. 6,0m;
   b) w przypadku dojazdu obsługującego powyżej 2 działek min. 8,0m;
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 §47- §49.

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 3 miejsca,
2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami;
3) w przypadku lokalizacji usług użyteczności publicznej 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. 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.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących w granicach planu sieci wodociągowych o średnicy ø90mm i ø110mm ø160mm i ø225mm 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) w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejących w granicach planu sieci kanalizacji sanitarnej ø110mm, 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) w przypadku braku możliwości podłączenia do 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) w przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych;
7) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych.

§ 25. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Zasady obsługi telekomunikacyjnej: ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej w granicach planu sieci gazowych o średnicy ø40mm, ø50mm, ø63mm 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.

§ 28. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 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 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. 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 12.
Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem UL, UH-UL, UH-UL-UA, MNW-U i MNW 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.

§ 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1UL-3UL**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Tereny usług rzemieślniczych**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) w terenie 2UL, 3UL przebiega obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust.1;

2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 45%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 35%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,35, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,35, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków - 12,0m, - z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º,
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000,0m², - 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 ±20º
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 2000,0m²
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z przylegających dróg publicznych o symbolu KDD,
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 33.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1UH-UL**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) przez teren o symbolu 1UH-UL przebiega gazociąg średniego ciśnienia, dla którego została ustalona strefa kontrolowana, w której zagospodarowanie odbywa się zgodnie z § 20 ust. 2.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 45%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 35%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,35, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,35, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków - 12,0m,

d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º,
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000,0m², - 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 ±20º
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 2000,0m²
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z drogi o symbolu 1KDG,
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 34.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1UH-UL-UA**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług biurowych i administracji**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 35%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,05, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,05, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków - 12,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º,
2)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1600,0m², - 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 ±20º
3)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1600,0m²
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z drogi o symbolu 1KDG.
b)	parkingi	potrzeby parkingowego zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 35.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1MNW, 2MNW**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) przez teren o symbolu 1MNW, 2MNW przebiegają gazociągi średniego ciśnienia, dla których zostały ustalone strefy kontrolowane, w których zagospodarowanie odbywa się zgodnie z § 20 ust. 2, b) w terenie 1MNW występuje strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu o symbolu 1L; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust. 6.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 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 – 0,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,06, - maksymalna intensywność zabudowy- 0,90;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m, - budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º,
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)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1000,0 m^2
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z przylegających dróg publicznych o symbolu KDD oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 36.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**3MNW - 12MNW, 14MNW – 20MNW, 22MNW – 29MNW, 31MNW**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) przez tereny o symbolu 8MNW, 17MNW, 23MNW, przebiegają gazociągi średniego ciśnienia, dla których zostały ustalone strefy kontrolowane, w których zagospodarowanie odbywa się zgodnie z § 20 ust. 2, b) w terenie 3MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 11MNW, 22MNW, 23MNW, 25MNW, 26MNW, 31MNW występuje strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu oraz konturu użytku leśnego; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust. 6, c) w terenie 17MNW występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego; szczególne warunki zagospodarowania określa § 18 ust.2, d) w terenie 7MNW, 8MNW, 31MNW przebiega obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust.1.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu,
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 nadziemna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,04, - maksymalna intensywność zabudowy- 0,6;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m, - budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, - z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,5m.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º,
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	- 25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- $90^0 \pm 20^0$

4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1500,0 m^2
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z dróg publicznych o symbolu KDD i dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 37.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**13MNW, 21MNW, 30MNW**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 15%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 80%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,04, - maksymalna intensywność zabudowy- 0,45;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m, - budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º,
2)	**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	- 25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- $90^0 \pm 20^0$
3)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1500,0 m^2
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z dróg publicznych o symbolu KDD i dróg wewnętrznych,
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 38.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1MNW-U - 14MNW-U, 22MNW-U**
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, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharskie (z wyłączeniem terenu o symbolu 10MNW-U), - 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, UL – teren usług rzemieślniczych, 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) przez tereny o symbolu 1MNW/U, 2MNW/U, 3MNW/U, 9MNW/U, 14MNW/U, 22MNW/U, przebiegają gazociągi średniego ciśnienia, dla których zostały ustalone strefy kontrolowane, w których zagospodarowanie odbywa się zgodnie z § 20 ust. 2, b) w terenie 11MNW-U występuje strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu oraz konturu użytku leśnego; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust. 6, c) w terenie 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 14MNW-U przebiega obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust 1.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku 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 – 0,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05, - maksymalna intensywność zabudowy- 0,8.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m w tym: – budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, – z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,5m,

		– budynków usługowych – 6,0m, – pozostałych budynków – 10,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º,
3)	**Zasady scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1200,0 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)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1200,0 m^2
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z dróg publicznych o symbolu 1KDG i KDD oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 39.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**15MNW-U, 16MNW-U, 18MNW-U, 21MNW-U**
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, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharskie, - 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, UL – teren usług rzemieślniczych, 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) w terenie 15MNW-U, 16MNW-U, 21MNW-U przebiega obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust. 1.

2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu,
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 60%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,04, - maksymalna intensywność zabudowy- 0,75;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m w tym: – budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, – z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,5m, – pozostałych budynków – 10,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º,
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	- 30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- $90^0 \pm 20^0$
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 2000,0 m^2
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z dróg publicznych o symbolu 1KDG i KDD oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 40.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**17MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.** W ramach przeznaczenia zakazuje się prowadzenia usług: - związanych z obsługą pojazdów, takich jak.: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharskie, - 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) w terenie 20MNW-U występuje strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu oraz konturu użytku leśnego; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust. 6, b) w terenie 17MNW-U, 19MNW-U przebiega obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust. 1.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu,
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 60%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,04, - maksymalna intensywność zabudowy- 0,75;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m w tym: – budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, – pozostałych budynków – 10,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º,
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	- 30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- $90^0 \pm 20^0$
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 2000,0 m^2
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z dróg publicznych o symbolu 1KDG i KDD oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 41.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1WS – 7WS, 11WS, 12WS**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Tereny wód powierzchniowych śródlądowych** - zbiorniki wodne oraz rowy
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, urządzenia wodne, b) ustala się zakaz budowy budynków, c) utrzymanie rowów oraz zbiorników z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 42.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**8WS, 9WS, 10WS, 13WS**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Tereny wód powierzchniowych śródlądowych** - rz. Czarna Struga
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych, b) utrzymanie cieku z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 43.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1ZN- 7ZN**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Klasa przeznaczenia terenu**	**Tereny zieleni naturalnej**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację oraz urządzenia ochrony środowiska, b) ustala się zakaz budowy obiektów budowalnych.

§ 44.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1L -7L**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
	Klasa przeznaczenia terenu	**Tereny lasów**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) sposób zagospodarowania i użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami o lasach, b) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych.

§ 45.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1IKP**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
	Klasa przeznaczenia terenu	**Teren infrastruktury technicznej – teren pompowni ścieków**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) w terenie 1KP przebiega obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia; szczególne warunki zagospodarowania określa § 20 ust.1.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 10%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,06, - maksymalna intensywność zabudowy- 0,1;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 6,0m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45º,
3)	**Zasady scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1300,0 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)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1300,0 m^2
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z drogi o symbolu 1KDG,
b)	parkingi	- zgodnie z §21 ust 3.

§ 46.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1IE - 4IE**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
	Klasa przeznaczenia terenu	**Tereny elektroenergetyki.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) stacje transformatorowe i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci, b) maksymalna wysokość budowli - 15,0m, c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 80%.

§ 47.

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, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; c) przez teren o symbolu 1KDG przebiegają gazociągi średniego ciśnienia, dla których zostały ustalone strefy kontrolowane, w których zagospodarowanie odbywa się zgodnie z § 20 ust. 2.
2)	**Szerokość drogi w liniach rozgraniczających**	a) 1KDG (droga wojewódzka nr 719, ul. Warszawska) - w granicach planu szerokość zmienna od 20,0m do 28,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1KDD – 29KDD**
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) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) przez tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD przebiegają gazociągi średniego ciśnienia, dla których zostały ustalone strefy kontrolowane, w których zagospodarowanie odbywa się zgodnie z § 20 ust. 2, d) w terenie 21KDD występuje strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego; szczególne warunki zagospodarowania określa § 18 ust.2,
2)	**Szerokość dróg w liniach rozgraniczających**	a) 1KDD (ul. Gen. Pułaskiego) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 9,5m do 11m, b) 2KDD (ul. Gen. Bema) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 11m, c) 3KDD (ul. Gen. Bema) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,5m, d) 4KDD (ul. Gen. Bema) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, e) 5KDD (ul. Długa) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0m do 15,0m, f) 6KDD (ul. Broniewskiego) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 9,5m do 11,5m, g) 7KDD (ul. Tuwima) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, h) 8KDD (ul. Gen. Andersa) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0m do 10,5m, i) 9KDD (ul. Łąkowa) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 17,0m, j) 10KDD (ul. W. Jagiełły) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, k) 11KDD (ul. Chełmońskiego) – w granicach planu szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 2,5m do 8,0m, l) 12KDD (ul. Chełmońskiego) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0m do 9,5m, m) 13KDD (ul. Wyspiańskiego) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,

		n) 14KDD (ul. W Jagiełły i Imbirowa) w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0m do 16,0m, o) 15KDD (ul. Pruszkowska) w granicach planu szerokość zmienna od 8m do 13,5m, p) 16KDD (ul. Dębowa) w granicach planu szerokość zmienna i wynosi 4,5m i 9,0m, q) 17KDD (ul. Wiśniowa) w granicach planu szerokość wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 14,0m × 9,0m, r) 18KDD (ul. Akacjowa) w granicach planu szerokość wynosi 10,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 19m × 18,0m, s) 19KDD (ul. Wiedeńska) w granicach planu szerokość wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,0m × 20,0m, t) 20KDD (ul. Husarii) w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 8,0m i 10,0m, u) 21KDD (ul. Wydmowa) w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 10,0m i 12,0m, v) 22KDD (ul. Królowej Marysieńki) w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 7,5m do 25,5m, w) 23KDD (ul. Królowej Marysieńki) w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 4,5m i 13,0m, x) 24KDD (ul. Cynamonowa) w granicach planu szerokość wynosi 10m, y) 25KDD (część ul. Jagodowej i Orzeszkowej) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 3,5m i 4,0m, z) 26KDD (ul. Brzozowa) w granicach planu szerokość wynosi 8m, aa) 27KDD (ul. Sosnowa) w granicach planu szerokość wynosi 8m, bb) 28KDD (ul. Witkiewicza) w granicach planu szerokość wynosi 6m, cc) 29KDD (ul. Orzeszkowej) w granicach planu szerokość zmienna i wynosi od 5,0m do 6m. Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających.

§ 49.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		**1KR – 23KR**
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, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) przez tereny o symbolu 3KR, 5KR, 6KR, 9KR, 10KR, 11KR, 15KR, 19KR, 20KR, 23KR przebiegają gazociągi średniego ciśnienia, dla których zostały ustalone strefy kontrolowane, w których zagospodarowanie odbywa się zgodnie z § 20 ust. 2
2)	**Szerokość dróg w liniach rozgraniczających**	a) 1KR w granicach planu szerokość wynosi 8m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m × 14,5m, b) 2KR w granicach planu szerokość wynosi 8m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m × 12,5m, c) 3KR (ul. Polna i Ładna) w granicach planu szerokość zmienna 6,0m i 10,0m, d) 4KR (ul. Polna) w granicach planu szerokość zmienna 9,5m i 10,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 19,0m × 25,5m, e) 5KR (ul. Ogrodowa) w granicach planu szerokość zmienna 7,0m i 9,5m, f) 6KR (ul. J. Sobieskiego) w granicach planu szerokość zmienna od 6,5m do 8,0m, g) 7KR w granicach planu szerokość wynosi 10m, h) 8KR w granicach planu szerokość wynosi 10m, i) 9KR w granicach planu szerokość wynosi 11m, j) 10KR (ul. Miedziana) w granicach planu szerokość wynosi 12m, k) 11KR (ul. Stalowa) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, l) 12KR w granicach planu szerokość zmienna i wynosi 9,0m i 10m, m) 13KR (ul. Rubinowa) w granicach planu szerokość zmienna i wynosi 6,0m i 10m, n) 14KR w granicach planu szerokość zmienna od 10,0m do 20,0m, o) 15KR (ul. Platynowa) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0m do 13,0m, p) 16KR (ul. Platynowa) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 8,0m i 10,0m. q) 17KR w granicach planu szerokość wynosi 10m, r) 18KR w granicach planu szerokość wynosi 8m, s) 19KR (ul. Małego Księcia) w granicach planu szerokość wynosi 6m, t) 20KR w granicach planu szerokość wynosi 8m, u) 21KR (ul. Hetmańska) w granicach planu szerokość wynosi 10,0m,

		v) 22KR w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, w) 23KR (ul. Złota) – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 11,0m. Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

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

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

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