

UCHWAŁA NR 36/XXXIII/2009
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 29 września 2009 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Siostrzeń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717 z późn. zm.) , uchwały nr 9/06 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Siostrzeń, gmina Żabia Wola oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Siostrzeń zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym,
- strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

b) oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny:

- przebieg istniejącej linii energetycznych SN,
- obszar ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV,
- osie istniejących dróg publicznych,
- linie rozgraniczające według „koncepcji programowej przystosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej”,
- tereny zmeliorowane,
- granica administracyjna gminy,
- linie rozgraniczające dróg publicznych będących poza obszarem planu,
- oznaczenia literowe przeznaczenia terenów przyległych do obszaru planu,
- przebieg projektowanej sieci wodociągu gminnego,
- przebieg projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- przebieg istniejącego gazociągu,

- symbol obiektu będącego w ewidencji zabytków,
 - strefa ochrony konserwatorskiej ustalona decyzją WKZ obejmującą dawny park dworski,
 - rowy melioracji szczegółowej oznaczone numerami oraz pozostałe rowy
 - tereny zalewowe;
- 4) Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu;
 - 5) Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy;
 - 6) Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 72.30 ha.

§ 4.

1.W niniejszym planie miejscowym określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003r.).

2. Plan nie obejmuje:

- 1) terenów, dla których należy ustalić szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 2) przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie (poza wymienionymi w ust. 1),ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1.Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona;
- 10) **maksymalnej liczbie kondygnacji** lub **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość liczona od średniego poziomu terenu w elewacji frontowej budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 11) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 12) **frontie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 14) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 15) **zachowaniu istniejącej zabudowy** - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane);
- 16) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 17) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 18) **strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego** – obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami niniejszego planu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 19) **usługach nieuciążliwych** - usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. nie wymagające placów składowych i bazy pojazdów transportu towarowego i nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko a także nie zaliczanych do przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
- 20) **usługach towarzyszących** – usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, itp. oraz drobne zakłady naprawcze takich jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Są to usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 21) **obszar ograniczonego zagospodarowania** – pas terenu o szerokości 15,0m licząc po 7,5m od osi linii średniego napięcia oraz po 7,5m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego pod stację transformatorową, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych. Zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być zlokalizowana poza szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie rozumieć należy zgodnie z treścią stosowanych odrębnych przepisów.

§ 6. Przeznaczenie terenu.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi symbolem literowymi i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

| | |
|--------------|---|
| MN | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| MN/U | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, |
| U/MN | - tereny zabudowy usługowej z istniejącą zabudową mieszkaniową, |
| U | - tereny zabudowy usługowej, |
| US,UT | - teren usług sportu i turystyki, |
| P | - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, |
| ZP | - tereny zieleni urządzonej, |
| ZL | - tereny lasów, |
| R/L | - tereny rolne z możliwością wprowadzenia zalesień, |
| RZ | - tereny rolnicze wzdłuż cieków wodnych, |
| Z | - tereny zieleni – tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień, |
| WS | - tereny wód powierzchniowych, |
| KDSp | - teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego, |
| KDGp | - teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi kategorii powiatowej klasy głównej, |
| KDL | - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy lokalnej, |
| KDD | - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej, |
| E | - tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe. |

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż drogi krajowej nr 8 na cele składów, usług, produkcji,
 - b) tereny położone w dalszej odległości od trasy nr 8 w planie zostały przeznaczone na cele sportu, turystyki, rekreacji i mieszkalnictwa,
 - c) plan przyjmuje zasadę płynnego przejścia od zabudowy przemysłowo – składowej do zabudowy mieszkaniowo - rekreacyjnej poprzez wyznaczenie terenów usług i terenów zieleni i sportu,
 - d) pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia w obszarach chronionych,
 - e) ograniczenie w przeznaczeniu lasów na cele nieleśne,
 - f) lokalny układ komunikacyjny został podporządkowany planowanemu węzłowi komunikacyjnemu (węzeł nie wskazany na rysunku planu- częsta zmiana lokalizacji węzła).
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w § 10 niniejszej uchwały.

2. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- a) dla drogi 1KDSp zostały wyznaczone: z jednej strony granicą istniejącej drogi – granicą opracowania, z drugiej strony została wyznaczona poszerzeniem pasa drogowego do szerokości ustalonej w planie (szerokość planowanej drogi 80.0m), w granicach planu poszerzenie zwymiarowane jest na rysunku planu na 20.0m,
 - b) dla drogi 1KDGp zostały wyznaczone: z jednej strony granicą istniejącej drogi – granicą opracowania, z drugiej strony została wyznaczona poszerzeniem pasa drogowego do szerokości ustalonej w planie (szerokość planowanej drogi 20.0m), w granicach planu poszerzenie zwymiarowane jest na rysunku planu na 2.0m,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL jako jednostronne poszerzenie pasa istniejącej drogi w kierunku północno – wschodnim do szerokości 15.0m,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDL jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości określonej w planie tj. 15.0m,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDL – według rysunku planu o szerokości 15.0m,
 - f) dla drogi 1KDD linie rozgraniczająca została wyznaczona jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi w kierunku wschodnim zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla drogi 2KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi w kierunku południowo - wschodnim zgodnie z rysunkiem planu do szerokości ustalonej planem,
 - h) dla drogi 3KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla drogi 4KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) Dla terenów dróg: 1KDSp, 1KDGp – poszerzenie dróg - linie rozgraniczające wyznaczają teren poszerzenia istniejących dróg. Pozostała część dróg znajduje się poza granicami opracowania, co zostało wskazane na rysunku planu jako oznaczenie informacyjne;

3) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu;

3. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy od strony dróg i dojazdów zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w § 10;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 3.0m;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy 30% szerokości ściany stanowiącej elewację frontową budynku. Wysunięcie budynku nie powinno być większe niż 1.20m;
- 4) Dla terenów U i P poza linię zabudowy mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni, oraz obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) Plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Linie zabudowy od cieków wodnych zostały wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu i wynoszą minimum 5.0m od górnej skarpy rowu;
- 8) Plan dopuszcza lokalizację zabudowy w granicy działki lub w odległości co najmniej 1,5m od granicy dla terenów MN.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej;
- 2) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku powinien być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej zakładając, że frontem działki jest granica przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) Dla obszarów MN ustala się zabudowę działki budowlanej tylko jednym budynkiem mieszkalnym;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów w terenach zabudowy mieszkaniowej w odcieniach brązu, zieleni, szarości, czerwieni i czerni;
- 5) Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji;

5. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Ogrodzenia od strony dróg powinny być ażurowe co najmniej 25% i nie wyższe niż 1.80m;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg publicznych ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla dróg o szerokości mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5.0m do osi drogi;

§8. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

Plan ustala:

- 1) Obowiązek ochrony rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem;
- 2) Wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, drenarskiego (melioracje) w tym również sypanie wałów przekształcanie poziomów terenu mogącego naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się zabudowę terenów wyłącznie po kompleksowej przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej w uzgodnieniu z inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 4) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 5) Na terenie P i KDSp, KDGP ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (np. rowów melioracyjnych) wymagają oczyszczenia w separatorach; wprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych lub rzek wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Maz;
- 6) Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej można odprowadzić na teren własny działki.

2. W zakresie ochrony powietrza.

Plan preferuje wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

3. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych i przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieków wodnych i towarzyszących im zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;
- 2) Na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych;
- 3) Postuluje się wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych, zieleni towarzyszącej obiektom usługowym oraz pasa zieleni wzdłuż granic działek usługowo-produkcyjnych;

- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i określone są w Rozdziale II;
- 5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są różne dla poszczególnych terenów i określone są w Rozdziale II;

4. W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Ustala się objęcie obszaru objętego planem zorganizowanym wywozem odpadów.
- 2) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;

5. W zakresie ochrony przed hałasem.

- 1) Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem. Tereny oznaczone symbolami MN, MN/U i U/MN zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
- 2) Na w/w terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr. 62 poz. 627 z późn. zm.).

6.

- 1) Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r.(Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) poza inwestycjami celu publicznego tj.: infrastruktura i komunikacja.
 - 2) Na terenach o symbolu 1P i 2P dopuszcza się realizację inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 3) Na terenach o symbolu 3P, 1U i 2U dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
7. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się ochronę obiektu będącego w ewidencji konserwatorskiej- dawnego dworu.

- 1) zakres ochrony obejmuje zakaz rozbudowy budynku;
- 2) celem ochrony jest pozostawienie skali i formy architektonicznej dawnego dworu;
- 3) w przypadku remontu należy wykonać prace rewaloryzacyjne obiektu, przy pracach wykończeniowych należy stosować materiały użyte w pierwotnych rozwiązaniach ponadto należy wszelkie działania inwestycyjne uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu na obiekt użyteczności publicznej.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej zakazuje się wprowadzania zabudowy. Ochronie podlega historyczne założenie parkowe.

3. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne AZP60-63/2,43,44 w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 60-63/2, 60-63/43, 60-63/44.

Na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) Obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi- uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

- 2) Obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonywania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 10. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów .

1. 1MN, 2MN (pow. 5.13ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza) z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji;
- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowa wolnostojąca o ile nie spowodują wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3.5t, ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych.

4) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów , rodzaj użytych materiałów:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;

c) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 7.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu, konieczność umożliwienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- pow. zabudowy budynków usługowych max - 50m²;

d) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 6

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy: od drogi 1KDGp (droga powiatowa) - 15.0 m,
od drogi 2KDD, 4KDD - 6.0m,
od dróg niewskazanych na rysunku planu 5.0 m,
- b) intensywność zabudowy do 0.4,

- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu 30%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%;
- 4) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);
Zgodnie z § 7 pkt.5;
- 5) Zasady podziału na działki budowlane;**
- a) plan ustala dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalną powierzchnię działki 1000 m²,
 - b) szerokość nowo-wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony drogi min. 20.0m,
 - c) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu;
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;**
- a) ustala się:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 1000m²;
 - minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 20.0m;
 - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°.
- 7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania**
Nie ustala się.
- 8) Obsługa komunikacyjna, parkingi** (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu).
Teren komunikacyjnie obsługiwany będzie z drogi powiatowej i drogi wyznaczonej ustaleniami planu
- a) dopuszcza się obsługę działek budowlanych drogami wewnętrznymi nie ustalonymi na rysunku planu o szerokości minimum 8.0m,
 - b) w przypadku zapewnienia dojazdu do maksymalnie 4 działek dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdem o szerokości 6.0 m,
 - c) ustala się lokalizację minimum 2 miejsc postojowych na działce budowlanej w obszarze MN;

2. 1MN/U (pow. 3.20ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca lub bliźniacza) i usługi nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowanych w §5 ust.1, z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji;

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów, rodzaj użytych materiałów:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;

- b) budynków garażowych i gospodarczych:
- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;
- c) budynków usługowych:
- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10.0m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu, konieczność umożliwienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - pow. zabudowy budynków usługowych max - 100m²;
- d) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 6.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy: od drogi 1KDD - 10.0 m,
od drogi 3KDD - 10.0m,
od dróg niewskazanych na rysunku planu 5.0 m,
- b) intensywność zabudowy do 0.56,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu 30%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%;

- 3) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);
Zgodnie z § 7 pkt.5;

4) Zasady podziału na działki budowlane;

- a) plan ustala dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalną powierzchnię działki 1200m²,
- b) szerokość nowo-wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony drogi min. 20.0m.

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się:
- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 1200m²;
 - minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 20.0m;
 - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°.

6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania

Nie ustala się.

7) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu).

Teren komunikacyjnie obsługiwany będzie z dróg wyznaczonych ustaleniami planu:

- a) dopuszcza się obsługę działek budowlanych drogami wewnętrznymi nie ustalonymi na rysunku planu o szerokości minimum 8.0m,
- b) w przypadku zapewnienia dojazdu do maksymalnie 4 działek dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdem o szerokości 6.0 m,
- c) ustala się lokalizację minimum 2 miejsc postojowych na działce budowlanej w obszarze MN,

- d) w przypadku lokalizowania usług droga wewnętrzna nie ustalona na rysunku planu obsługująca działkę usługową winna posiadać szerokość 10.0m w liniach rozgraniczających,
- e) ustala się 3 miejsca postojowe na każde 100 m² pow. użytkowej usług;

3. 1U/MN (pow. – 1,40ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z istniejącą zabudową mieszkaniową z dopuszczeniem budowy infrastruktury technicznej w tym komunikacji; na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub budynek usługowy i budynek mieszkalny; budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi.
- b) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa (istniejąca) z dopuszczeniem budowy budynków gospodarczych i garażowych;

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych(w przypadku przebudowy, rozbudowy):
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy -7.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
- c) budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 3,
 - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 12.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- d) plan nie ustala wymagań co do kolorystyki i co do rodzaju użytych materiałów wykończeniowych dla zabudowy;

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) linia zabudowy: od drogi 1KDSp- 25.0m,
od drogi 1KDGp (droga powiatowa) - 15.0m,
od dróg niewskazanych na rysunku planu 5.0 m,
- b) intensywność zabudowy do 0.8,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu 50%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna 30%;

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);

Zgodnie z § 7 pkt.5;

5) Zasady podziału na działki budowlane;

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 1000m²;
- minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 20.0m;
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°.

6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 1000m²;
- minimalne fronty nowo wydzielonych działek - 20.0m;
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°.

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego

zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych); nie ustala się.

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu).

- a) obsługa komunikacyjna z układu istniejących dróg z drogi KDGP oraz 1KDSp,
- b) w przypadku lokalizowania usług droga wewnętrzna nie ustalona na rysunku planu obsługująca działkę usługową winna posiadać szerokość 10.0m w liniach rozgraniczających,
- c) ustala się 3 miejsca postojowe na każde 100 m² pow. użytkowej usług;

4. 1U,2U (pow. – 6.57ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej w tym usług użyteczności publicznej, obsługi ruchu komunikacyjnego, drobnej wytwórczości z dopuszczeniem usług oraz budowa urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, budowy parkingów, wraz z terenami zieleni urządzonej,

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:

a) budynków usługowych -

- maksymalna ilość kondygnacji – 3
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, dostępność dla osób niepełnosprawnych,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m,

b) plan nie ustala wymagań co do kolorystyki i rodzaju użytych materiałów wykończeniowych w budynkach.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy,- od drogi 1KDGP - 15.0 m,
od drogi 3KDL - 20.0m,
od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 6.0 m,
od terenu 2RZ – 10.0m;
- b) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 1.2,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki max 50%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%;

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);

Plan ustala wymagania w zakresie ogrodzenia zgodnie z § 7 pkt.5;

5) Zasady podziału na działki budowlane:

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki:

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 4000 m²,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu,
- e) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy;

6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 4000m²;
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°.

7) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

8) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi.

- a) obsługa z drogi powiatowej Grodzisk Maz. –Siostrzeń klasy głównej i z nowoprojektowanej drogi gminnej, oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nie ustalone na rysunku planu,
- b) drogi wewnętrzne o szerokości 10 m winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego,
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynków;

5. 1US,UT (pow. 10,95ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i turystyki, zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji, budowy parkingów, wraz z terenami zieleni urządzonej;
- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację usług handlu w budynkach o powierzchni zabudowy max. 200 m² i usług gastronomicznych;

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:

a) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12 m,
- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,

b) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 7.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - od drogi 1KDGp (droga powiatowa)- 15.0m,
od drogi 3KDL - 20.0m,
od drogi 4KDD - 6.0m,
od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 6.0 m,
od rzeki Rokitnicy – 6,5m a od drogi 3KDD – 13.0m,
- b) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 0.5,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu max 10%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%;

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Plan ustala ogrodzenia ażurowe co najmniej w 80% pozostałe ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 7 pkt.5;

5) Zasady podziału na działki budowlane;

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki;

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 5000 m²,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) w przypadku dokonania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu;
- e) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy;

6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

a) ustala się:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 5000m²;
- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°.

7) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz

użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

8) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi.

- a) obsługa z drogi powiatowej Grodzisk Maz. –Siostrzeń klasy głównej i z dróg 3KDL i 4KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nie ustalone na rysunku planu,
- b) ustala się drogi wewnętrzne lub dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8.0 m,
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynków. W przypadku lokalizowania boisk sportowych należy wyznaczyć parking na co najmniej 40 samochodów na każdy 1ha usług sportu;

6. 1P,2P,3P(pow. – 22.64ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy uzupełniającej i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- b) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa handlowa do 100m² powierzchni sprzedażowej;

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:

- a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów wykończeniowych,
- b) maksymalna wysokość zabudowy do 20 m dla działek o powierzchni powyżej 3 ha i 15.0 m dla pozostałych działek,
- c) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy,- od drogi 1KDSp - 25.0 m,
od drogi 1KDL - 25.0 m,
od drogi 2KDL, 3KDL i 3KDD – 15.0m,
od drogi 1KDD - 20.0 m,
od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 10.0 m,
- b) intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 0.8,
- c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu max 50%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%;

4) Ogrodzenia -(położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry.);

Plan ustala ogrodzenia ażurowe co najmniej w 80% pozostałe ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 7 pkt.5;

5) Zasady podziału na działki budowlane;

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki;

- a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
- b) ustala się, że wielkość działek nie powinny być mniejsze niż 5000 m² przy czym wielkość i kształt działek powinien być dostosowany do sposobu zagospodarowania,
- c) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku, gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
- d) wydzielenie działek nie przylegających do dróg publicznych jest możliwe po wydzieleniu dróg wewnętrznych lub dojazdów;

6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek – 5000m²;
 - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego - 90° ±10°.

7) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz

użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

7) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi.

- a) obsługa terenu odbywać się będzie z drogi krajowej nr 8 poprzez drogę powiatową Grodzisk Maz. –Sierzeń klasy głównej i dróg wyznaczonych niniejszym planem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 3KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nie ustalone na rysunek planu,
- b) drogi wewnętrzne winny mieć minimum 10.0 m szerokości i dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego,
- c) plan wyznacza miejsca parkingowe w ilości 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynków. W przypadku lokalizowania budynków o powierzchni powyżej 1000m² należy wyznaczyć 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych;

8) Inne (uwaga informacyjna);

- a) w obszarze P zgodnie z koncepcją dostosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej planuje się węzeł komunikacyjny, z uwagi na brak decyzji lokalizacyjnej co do ustalenia linii rozgraniczających drogi krajowej, rysunek planu wskazuje przebieg linii rozgraniczających jako informację;

7. 1ZP (pow. – 6,50ha)

1) Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej - istniejący park objęty strefą ochrony konserwatorskiej wraz z budynkiem mieszkalnym (dawnym dworem) i istniejącymi stawami do zachowania,
b) przeznaczenie dopuszczalne - dopuszcza się zmianę funkcji budynku na cele użyteczności publicznej (biura, galeria, sala konferencyjna);

- 2) Zasady zagospodarowania** - park dworski, układ zieleni, ciągów pieszych i cieków wodnych oraz stawów w nawiązaniu do założeń historycznych do zachowania. Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 9;

- 3) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);

- a) plan ustala wymagania w zakresie ogrodzenia zgodnie z § 7 pkt.5,
b) materiały użyte do budowy ogrodzenia powinny nawiązywać do rozwiązań używanych pierwotnie.

4) Zasady podziału na działki budowlane;

Plan przyjmuje istniejące powierzchnie i granice działek.

8. 2ZP, 3ZP (pow. – 0,41ha)

1) Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
b) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury i możliwości lokowania elementów małej architektury, ścieżek spacerowych;

9. 1ZL (pow. – 7.05ha)

1) Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe – teren lasów; teren przeznaczony pod zieleni podlegającą ochronie i na cele gospodarki leśnej lasów prywatnych i państwowych;
b) przeznaczenie uzupełniające - podziemna infrastruktura techniczna lub nadziemna w wyznaczonych korytarzach w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury; możliwość lokalizowania ścieżek spacerowych, rowerowych konnych, mała architektura;

2) Zasady zagospodarowania regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej;

10. 1R/L, 2R/L (pow. – 2.17ha)

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze z możliwością wprowadzenia zalesień;
b) przeznaczenie uzupełniające - podziemna infrastruktura techniczna lub nadziemna w wyznaczonych korytarzach w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury; możliwość lokalizowania ścieżek spacerowych, rowerowych konnych, małej architektury;

11. 1RZ, 2RZ (pow. – 0,18ha)

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze wzdłuż cieku wodnego, tereny łąk i zadrzewień;
- 2) Utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 3) Zakaz zabudowy kubaturowej.

12. 1Z (pow. – 0,27ha)

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni, teren istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień;
- 2) Utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 3) Zakaz zabudowy kubaturowej.

13. 1WS, 2WS, 3WS, 4WS

1) Przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny wód, w tym istniejący ciek wodny do ochrony i zachowania – tereny istniejących stawów;

2) Zasady zagospodarowania

Granice terenu WS przedstawione na rysunku planu są orientacyjne. Dopuszcza się kształtowanie brzegu oraz jego pogłębianie;

14. 1KDSp - teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego w celu dostosowania do parametrów drogi ekspresowej.

- 1) Szerokość terenu KDSp obejmuje teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi od granicy opracowania (granica ew. działki istniejącej drogi) do granicy jej poszerzenia w celu dostosowania parametrów drogi do parametrów drogi ekspresowej szerokość części terenu drogi w granicach opracowania 20.0 m;
- 2) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 4) Ustala się obowiązek wprowadzenia ekranów akustycznych od strony terenu oznaczonego symbolem 1 U/MN.

15. 1KDGp - teren drogi publicznej - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi kategorii powiatowej klasy głównej nr 1503W relacji Grodzisk Mazowiecki – Sierzeń -Ojrzanów;

- 1) Szerokość terenu KDGP obejmuje teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi od granicy opracowania (granica ew. działki istniejącej drogi) do granicy jej poszerzenia w celu poszerzenia całej drogi do 20m, w granicach opracowania 2.0m;
- 2) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych w szczególności lokalizację ścieżki rowerowej, zieleni i chodników;
- 3) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

16. 1KDL, 2KDL, 3KDL - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy lokalnej;

- 1) Tereny przeznaczone pod drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0m;
- 2) Linie rozgraniczające tereny KDL określa rysunek planu;
- 3) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych (jezdnia, pobocza, odwodnienie i co najmniej jednostronny chodnik);
- 4) Ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) Plan ustala szerokość pasa jezdni minimum 7.0 m.

17. 1KDD,2KDD,3KDD,4KDD - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej;

- 1) Tereny przeznaczone pod drogi gminne klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 12.0m – droga dojazdowa 1KDD,
 - 10.0m – droga dojazdowa 3KDD i 4KDD,
 - dla drogi 2KDD, szerokość w liniach rozgraniczających jest szerokością tej części drogi, która leży w obszarze planu;
- 2) Tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) Tereny realizacji sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

18. 1E- 4E

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe; Tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych, dla których należy wydzielić działki o wymiarach 5x6m z dostępem do drogi.

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

- 1) Plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach ZL, RZ, WS, R/L ,Z i ZP;
- 2) Plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji w następujący sposób:
 - odsunięcie zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi poza strefę oddziaływania akustycznego (około 100.0m od krawędzi jezdni) lub zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród i okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
- 3) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
- 4) Dla drogi KDSp (droga krajowa) plan ustala obowiązek budowy urządzeń ograniczających hałas dla istniejącej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 5) Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMIUW;
- 6) Odległość zabudowy w sąsiedztwie lasów należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Wprowadza się zakaz zabudowy na terenie WS.

§ 12. Zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i planowanych dróg publicznych dojazdowych, lokalnych i istniejącą drogę zbiorczą oraz główną ruchu przyspieszonego położonych poza granicami planu;
- 2) Plan wyznacza następujące nowe drogi:
 - a) drogę gminną 3KDL klasy lokalnej,
 - b) drogi gminne klasy dojazdowej 3KDD, 4KDD;
- 3) Plan utrzymuje istniejące drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z koniecznością ich rozbudowy i przebudowy;
- 4) Realizacja nowych dróg w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,

służących obsłudze terenów na warunkach określonych niniejszym planem i przepisami odrębnymi;

5) Realizacja dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do istniejących i projektowanych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o istniejące drogi;
 - drogę krajową główną ruchu przyspieszonego (droga nr 8 Warszawa- Wrocław), dla której opracowano koncepcje dostosowania jej do parametrów drogi ekspresowej,
 - drogę powiatową główną,
 - drogi gminne dojazdowe,
 - drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
- 2) Bezpośrednie połączenie z drogą krajową posiada droga powiatowa;
- 3) Zgodnie z koncepcją przebudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej planuje się węzeł komunikacyjny w miejscowości Sierżeń (skrzyżowanie dwupoziomowe).

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) w obszarze planu brak jest sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu planuje się z projektowanych sieci wodociągowych,
- b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
Po wybudowaniu sieci wodociągowej obowiązek przyłączenia się do sieci.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- a) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się obowiązek odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
- b) ewentualne ścieki technologiczne (na terenie P przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
- c) wody opadowe i roztopowe odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
- d) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów;

3) Zaopatrzenie w energię:

- a) w obszarze opracowania istnieją sieci SN i NN,
- b) plan wyznacza tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych (E),
- c) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN),
- d) ustala się budowę sieci NN wzdłuż dróg,
- e) plan ustala możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu;

4) Telekomunikacja:

ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;

5) Gaz:

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- b) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;

6) Ciepłownictwo:

ustala się zaopatrzenie ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;

2. Ustalenia ogólne:

- 1) Ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**ROZDZIAŁ III
Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 15. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów o symbolach MN, U/MN, MN/U w wysokości 10%,
- dla terenów o symbolach P, U, US, UT, w wysokości 30 %,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0,1%.

§16.

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 17. Traci moc uchwała nr 38/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r (Dz. Urz. województwa mazowieckiego Nr 69 poz.715 z dnia 29 czerwca 2000) w części objętej niniejszą Uchwałą.

§ 18. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Żabia Wola

Przewodniczący Rady
Miroslaw Bieganowski