

**UCHWAŁA NR 40/XXXIII/2009
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 29 września 2009 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola
obejmującego część miejscowości Grzymek.**

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.20ust.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. zmianami), uchwały nr 6/06 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego część wsi Grzymek i uchwały nr 49/2006 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 6 września 2006r. zmieniającej Uchwałę nr 6/06 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2006r. oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący część miejscowości Grzymek zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola”.

§ 4

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,
 - strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i propozycji.
- 4) Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały będący rozstrzygnięciem dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu;
- 5) Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały będący rozstrzygnięciem dotyczącym sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy;
- 6) Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 18,39ha.

§ 5

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występuje:

- 1) Przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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.

§ 6

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola dla fragmentu wsi Grzymek;
- 2) uchwale – niniejsza uchwała Rady Gminy Żabia Wola zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Grzymek;
- 3) 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;
- 4) rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie ewidencyjnej, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) ustaleniach – zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu mające charakter rozstrzygający i obligatoryjny;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) propozycji (lub zaleceniu) – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń, propozycji uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Propozycje (zalecenia) nie stanowią prawa miejscowego, nie stanowią więc nakazów dla osób trzecich, jednakże jako zawarte w niniejszej uchwale, stanowią dla władzy samorządowej przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z propozycjami;
- 8) informacji – zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu wynikające z uwarunkowań prawnych lub z istniejącego zagospodarowania terenu;
- 9) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) terenie – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określony numerem i symbolem literowym;
- 11) 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;
- 12) przeznaczeniu podstawowym terenu – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, ustalony na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 15) 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;
- 16) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 17) maksymalnej wysokości zabudowy – wysokość liczona od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu głównej kalenicy;

- 18) maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
 - 19) wskaźniku powierzchni zabudowanej /powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną/ - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych do powierzchni działki na określonym terenie określona w % lub nieprzekraczalna wartość sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych określona w m²;
 - 20) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków, do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie;
 - 21) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
 - 22) usługach towarzyszących – usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, itp. z wyłączeniem usług handlu 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 konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 23) usługach nieuciążliwych – usługi polegające na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomia, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.;
 - 24) 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;
 - 25) osiowym poszerzeniu drogi publicznej – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 26) zharmonizowaniu z otoczeniem – należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy), z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak m.in.: wysokość i inne wymiary, kształty dachów, artykulacja ścian i otworów, w sposób tworzący z nowopowstałego obiektu harmonijną całość z otoczeniem;
 - 27) obszarze ograniczonego zagospodarowania – pas terenu o szerokości 15,0m licząc po 7,5m od osi średniego napięcia oraz po 7,5m od linii rozgraniczającej terenu wyznaczonego pod stację transformatorową, w którym ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

Rozdział 1 **Ustalenia dotyczące konstrukcji planu**

§ 7

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

§ 8

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 9

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącą zabudową rekreacyjną,
1MN,U	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
1U - 3U	- tereny zabudowy usługowej,
1P,U	- teren zabudowy produkcyjnej i magazynowej z dopuszczeniem usług,
1RM - 2RM	- tereny zabudowy zagrodowej,
1R	- teren rolniczy,
1R/Z - 3R/Z	- tereny rolnicze, istniejących łąk, pastwisk, zadrzewień do zachowania,
1WS	- teren wód powierzchniowych – istniejąca rzeka,
1ZL - 6ZL	- tereny istniejących lasów,
1KDSp	- teren drogi publicznej kategorii krajowej – teren pod poszerzenie drogi do parametrów drogi ekspresowej,
1KDD	- teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej,
1KDDp	- teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej – teren pod poszerzenie istniejącej drogi.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno- przestrzennej:
 - a) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż drogi krajowej nr 8 pod zabudowę usługową oraz produkcyjno – usługową, a także istniejącą zabudowę zagrodową,
 - b) ustala się, iż tereny położone w dalszej odległości od drogi krajowej nr 8 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową z istniejącą zabudową rekreacyjną oraz zabudowę mieszkaniowo – usługową,
 - c) ustala się, iż tereny wzdłuż rzeki pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu tj. tereny rolnicze, istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień, tworzących korytarz ekologiczny,
 - d) ustala się ograniczenie w przeznaczeniu lasów na cele nieleśne,
 - e) ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o istniejące drogi gminne oraz projektowaną drogę serwisową wzdłuż drogi krajowej nr 8;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§11

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla drogi 1KDSp zgodnie z granicą ewidencyjną istniejącej drogi krajowej nr 8 i jako jej osiowe poszerzenie do 40,0m od osi drogi, wg rysunku planu,
 - b) dla drogi 1KDD zgodnie z północno - wschodnią granicą ewidencyjną drogi i jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do 5,0m od osi drogi, wg rysunku planu (docelowe poszerzenie do 10,0m),
 - c) dla drogi 1KDDp wg rysunku planu.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające wyznaczające teren MN; MN,U; U; P,U; R; RM; R/Z; WS; ZL wyznacza rysunek planu.

§12

Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Ustala się, iż linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w Dziale II;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1,5 m;
- 3) Ustala się, iż nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek oraz lasów należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 5,0m od górnej skarpy rowu oraz 20,0m od linii brzegu rzeki.

§13

Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Obowiązuje kolorystyka dachów budynków na terenach o symbolu MN i MN,U – w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 3) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych;
- 4) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN i MN,U na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

§14

Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się, iż wysokość ogrodzeń od strony dróg wynosi max 1.80 m;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Ustala się, iż na terenach o symbolu 1MN, 2U, 2RM i 1P,U oraz RZ, ZL od strony rzeki należy sytuować ogrodzenia ażurowe, bez podmurówki;
- 5) Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń na terenie WS;
- 6) W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości poniżej 10.0 m, ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m do osi drogi.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§15

- 1) W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5

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

§16

1. Ustala się zakaz realizacji w granicach planu 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 terenie o symbolu 1P,U dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Na terenie o symbolu 1U dopuszcza się realizację stacji obsługi lub remontowych środków transportu oraz stacji benzynowych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
4. Na terenie o symbolu 2U dopuszcza się realizację hoteli umożliwiających pobyt powyżej 100 osób przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
5. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

§17

Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza ma następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji na terenach objętych planem.

§ 18

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji WZMiUW w Grodzisku Mazowieckim.
2. Ustala się obowiązek ochrony istniejącej rzeki oraz rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.
3. Ustala się, że przebudowa istniejącego systemu drenarskiego może następować pod warunkiem nie pogorszenia / nie zakłócania spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich.
4. Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych; dopuszcza się możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.
5. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.
6. Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód oraz zakaz zabudowy dla obiektów nie związanych z obsługą techniczną i konserwacją rowów i rzeki.

§ 19

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm

- dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
2. Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 20

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
2. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach mieszkaniowo – usługowych, zieleń należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników. Zalecana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.
3. W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z Decyzją Nr 113/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego ustala się:
 - zabudowę z zachowaniem charakteru leśnego działek,
 - zakaz podziałów wtórnych,
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce – 70%,
 - lokalizację budynku z uwzględnieniem najcenniejszego drzewostanu.
5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II.
7. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5,0m².

§ 21

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a MN/U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, w rozumieniu art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz.627 z późn. zm.).
2. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 22

W zakresie gospodarki odpadami:

Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania- na terenie działki należy wyznaczyć miejsce składowania odpadów zgodne z przepisami odrębnymi (dot.: warunków technicznych i odpadów);

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 23

1. Na obszarze objętym planem występują zabytki archeologiczne (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 61-62/25,54,55).
2. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem 61-62/54,55 oraz 61-62/25. Na obszarze stref plan ustala:
 - 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 wykonaniem prac ziemnych;
 - 2) Obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopaliny, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - 3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji.
 - 4) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie powołując się na obszar i oznaczenie cyfrowe konserwatorskiej strefy stanowiska archeologicznego.
3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych).

Rozdział 7

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

§ 24

1. W sąsiedztwie linii energetycznych 15kV tj. w pasie ograniczonego zagospodarowania ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL i R/Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi dot. warunków technicznych.
3. Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 8 pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród i okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
4. Dla terenu o symbolu 1KDSp plan ustala obowiązek budowy urządzeń ograniczających hałas dla istniejącej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 25

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg publicznych dojazdowych i projektowanej drogi serwisowej;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę krajową nr 8 w tym o projektowaną drogę serwisową oraz poprzez wyznaczenie następujących dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej:
 - a) 1KDD - teren obejmuje część drogi gminnej oraz projektowane poszerzenie,

- b) 1KDDp - teren obejmuje działki wydzielone pod poszerzenie.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 47 - 49 niniejszej uchwały;
 - 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 4 działki na terenach MN, MN/U;
 - 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m;
 - 6) Istniejąca droga krajowa nr 8 o nawierzchni asfaltowej jest drogą urządzoną, wymaga modernizacji w zakresie szerokości – do 40.0m od osi drogi i zagospodarowania;
 - 7) Istniejące drogi gminne wymagają modernizacji w zakresie szerokości, nawierzchni oraz zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) Projektowana droga serwisowa wymaga wyznaczenia zgodnie z rysunkiem planu, a następnie budowy i zagospodarowania;
 - 9) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności o wym. 5.0x5.0m i 10.0x10.0m) zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:
 - a) od południa o drogę krajową klasy ekspresowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław i projektowaną drogę serwisową,
 - b) od strony północno - wschodniej i południowo - zachodniej o drogi gminne klasy dojazdowej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Musuły siecią wodociągową o $\varnothing 110$;
- 2) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 27

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;

- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) Ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej 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,
- 4) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 5) Na terenie 1P,U i 1KDSp ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.
- 6) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych. Przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów(tj. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1.5m).

§ 28

Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) Ustala się, że lokalizację nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem, w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 7) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0m x 5,0m dla stacji wewnętrznych lub 3,0m x 2,0m dla stacji słupowych.

§ 29

Ustala się obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

§ 30

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową na terenach zgazyfikowanych i projektowaną sieć gazu przewodowego na pozostałych terenach;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;

- 4) W przypadku skrzyżowań istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia z sieciami infrastruktury technicznej, projekty skrzyżowań lub ewentualnej przebudowy tych sieci należy sporządzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnić z właściwym organem;
- 5) Dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem; odległości sieci infrastruktury technicznej od gazociągu regulują przepisy odrębne.

§ 31

Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 32

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego i gromadzenia selekcyonowanych odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 33

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

§ 34

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11

§ 35

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:

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, RM, U, P,U w wysokości 10%,

- dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II **Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 36

1. 1MN (pow.: 4,40ha)

1) Przeznaczenie:

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącą zabudową rekreacyjną;

Przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

Przeznaczenie dopuszczalne – usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego; warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.

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 i rekreacyjnych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość budynku – 10.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.

c) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust.2 i 3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy- od drogi 1KDD- 8.0 m,
- b) max wielkość powierzchni zabudowy – 25%,
- c) max intensywność zabudowy – 0,3,
- d) min wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 60%, z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 20 ust.4
- e) lokalizacja nowo projektowanych budynków w części nie zadrzewionej działki.

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

a) Zgodnie z § 14.

5) **Zasady scalania i podziału nieruchomości;**

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
- b) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach wynosi 1000 m²,
- c) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
- d) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi;
- e) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$,
- f) adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane o szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- g) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek dostępu do drogi publicznej.

6) **Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;**

- a) W sąsiedztwie linii energetycznych 15kV tj. w pasie ograniczonego zagospodarowania ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

7) **Obsługa komunikacyjna, parkingi;**

- a) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu w oparciu o istniejącą drogę gminną o symbolu 1KDD.
- b) Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 37

1. **1MN,U (pow.: 1,89ha)**

1) **Przeznaczenie:**

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 6 ust.1 pkt. 23;

Przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

Przeznaczenie dopuszczalne – usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy); place zabaw dla dzieci, tereny sportu; warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia użytkowa usług na działce – 250m².

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

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- minimalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.

c) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30 - 45°.

d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 1KDDp - 8.0 m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających - 4.0 m,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od pozostałych dróg wewnętrznych - 6.0 m,
- d) plan dopuszcza na działce o nr ewid. 130 nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi wewnętrznej - 4,0m, wg rysunku planu,
- e) max wielkość powierzchni zabudowy – 35%,
- f) max intensywność zabudowy – 0,5,
- g) min wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

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

- a) Zgodnie z § 14.

5) Zasady podziału nieruchomości;

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
- b) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m²,
- c) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
- d) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90°±10°,
- e) adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane o szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- f) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek dostępu do drogi publicznej.

6) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m²,
- b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
- c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90°±10°;

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania;

- a) W sąsiedztwie linii energetycznych 15kV tj. w pasie ograniczonego zagospodarowania ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; budowa pozostałych budynków podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1MN,U z drogi znajdującej się częściowo poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 6,0 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek – 8,0 m,
- c) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą,
- d) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

9) Inne.

- a) ustala się, iż na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

§ 38

1. 1U (pow.: 1,15ha)

1) Przeznaczenie;

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, przeznaczony pod realizację budynków usługowych, służących w całości lub w części do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, realizacji drobnej wytwórczości, a także stacji benzynowych, stacji obsługi oraz remontowych środków transportu z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem; zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej takich jak: budynki usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki oraz opieki zdrowotnej;

Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

2) Forma, parametry kształtowania zabudowy usługowej

- a) budynków usługowych i magazynowych:

- maksymalna wysokość budynków - 15.0 m,
- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,

- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 1KDSp - 20.0 m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych - 6.0 m,
- c) max wielkość powierzchni zabudowy – 35%,
- d) max intensywność zabudowy – 0,80,
- e) min wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 35%.

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

- a) Zgodnie z § 14;

5) Zasady podziału nieruchomości;

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
- b) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 1U wynosi 2000 m²,
- c) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min. 25m,
- d) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90°±10°,
- e) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek dostępu do drogi publicznej.

6) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 1U wynosi 2000 m²,
- b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.25m,
- c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90°±10°;

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania – nie ustala się;

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U w oparciu o drogę serwisową,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 10m,
- c) ustala się zakończenie drogi nie mającej połączenia z inną drogą placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,
- d) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

§ 39

1. 2U (pow.: 1,61ha)

1) Przeznaczenie;

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, przeznaczone pod realizację budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego typu motel, pensjonat, z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem;

Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

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

- a) budynków usługowych:
- maksymalna ilość kondygnacji – 3,
 - maksymalna wysokość budynku – 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°,
 - kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 1KDD - 8.0 m,
b) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych - 6.0 m,
c) max wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
d) max intensywność zabudowy – 0,70,
e) min wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 45%.
- 4) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry.);

- a) Zgodnie z § 14;

5) Zasady podziału nieruchomości;

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
b) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach U wynosi 2000 m²,
c) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.25m,
d) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90°±10°,
e) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.

6) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach U wynosi 2000 m²,
b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.25m,
c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90°±10°;

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania – nie ustala się;

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U w oparciu o drogę gminną o symbolu 1KDD,
b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 10m,
c) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą,

- d) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

§ 40

1. 3U (pow.: 0,12ha)

1) Przeznaczenie;

Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, przeznaczony pod realizację budynków usługowych, służących w całości lub w części do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, realizacji drobnej wytwórczości, a nie wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi; zakazuje się lokalizacji budynków użyteczności publicznej takich jak: budynki usług oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki oraz opieki zdrowotnej;

Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

2) Forma, parametry kształtowania zabudowy usługowej:

a) budynków usługowych:

- maksymalna wysokość budynków usługowych - 10.0 m,
- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 1KDDp - 8.0 m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych - 6.0 m,
- c) max wielkość powierzchni zabudowy – 35%,
- d) max intensywność zabudowy – 0,80,
- e) min wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 35%.

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

- a) Zgodnie z § 14;

5) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

- a) Plan adaptuje istniejące powierzchnie i granice działki.

6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania – nie ustala się;

7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3U w oparciu o drogę gminną znajdującą się częściowo poza granicami planu,
- b) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

§ 41

1. 1P,U (pow.: 1,14ha)

1) Przeznaczenie;

Przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjnej i magazynowej z dopuszczeniem usług z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem;

Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

Przeznaczenie dopuszczalne - usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 300m²; obiekty biurowe i socjalne; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy magazynowo – administracyjnej.

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

- maksymalna wysokość budynków - 15.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDSp – 20,0m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDD – 8,0m,
- c) max wielkość powierzchni zabudowy – 40%,
- d) max intensywność zabudowy – 1,0,
- e) min powierzchnia biologicznie czynna – 35%.

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

- a) Zgodnie z § 14.

5) Zasady podziału nieruchomości;

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
- b) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 1P,U wynosi 5000 m²,
- c) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 40,0m,
- d) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90°±10°;
- e) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.

6) Zasady scalania i podziału nieruchomości;

- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie 1P,U wynosi 5000 m²,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 40,0m,
- c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90°±10°;

7) **Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania** – nie ustala się.

8) **Obsługa komunikacyjna, parkingi;**

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1P,U z projektowanej drogi serwisowej oraz istniejącej drogi gminnej,
- b) na terenie 1P,U ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na każde 100 m² pow. użytkowej budynku usługowo – produkcyjno - magazynowego, minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych dla osób zatrudnionych na każde 200 m² powierzchni produkcyjno – składowo – usługowej jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 42

1.1RM – 2RM (pow.: 0,72ha)

1) **Przeznaczenie:**

Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

Przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, inwentarskie i składowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

2) **Forma, parametry w przypadku rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych:**

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość – 10, 0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,
- kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

3) **Forma, parametry w przypadku budowy nowych lub rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków gospodarczych, inwentarskich i składowych w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej:**

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość – 10,0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° .
- kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 13 ust. 2 i 3.

4) **Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDSp – 20,0m,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDDp – 8,0m,
- c) max wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
- d) max intensywność zabudowy – 0,3,
- e) min powierzchnia biologicznie czynna – 55%.

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

- a) Zgodnie z § 14.

6) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- f) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1RM z istniejącej drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 1KDDp,
- g) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2RM z projektowanej drogi serwisowej.

§ 43

1. 1R

1) Przeznaczenie:

Przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.

2) Ustalenia:

Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się zabudowę budynkami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych (mieszkalnymi i innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolnej).

Parametry budynków zgodnie z § 42 ust. 2 pkt. 2 i 3.

§ 44

3. 1R/Z- 3R/Z

1) Przeznaczenie:

Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, istniejących łąk, pastwisk, zadrzewień do zachowania.

2) Ustalenia:

- a) ustala się zakaz zabudowy,
- b) w terenie oznaczonym symbolem dopuszcza się zachowanie obecnego zagospodarowania terenu.

§ 45

4. 1 WS

1) Przeznaczenie:

Przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych - istniejąca rzeka.

2) Ustalenia:

- a) ustala się zakaz zabudowy,
- b) ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu wzdłuż linii brzegowej.

§ 46

5. 1ZL – 6ZL

1) Przeznaczenie:

Przeznaczenie podstawowe – tereny lasów przeznaczone do użytkowania w sposób dotychczasowy.

2) Ustalenia:

- a) ustala się zakaz zabudowy.

§ 47

11. 1KDSp

1) Przeznaczenie:

Przeznaczenie podstawowe – teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii krajowej klasy ekspresowej.

2) Ustalenia:

- a) szerokość terenu 1KDSp zmienna, wynika z poszerzenia istniejącej drogi krajowej do 40,0m od osi drogi, wg rysunku planu,
- b) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- c) teren przeznaczony pod budowę drogi serwisowej służącej obsłudze ruchu lokalnego.

§ 48

12. 1KDD

1) Przeznaczenie:

Przeznaczenie podstawowe - teren istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.

2) Ustalenia:

- a) szerokość drogi 1KDD zmienna, wynika z poszerzenia istniejącej drogi do 5,0m od osi drogi, wg rysunku planu,
- b) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

§ 49

13.1KDDp

1) Przeznaczenie:

Przeznaczenie podstawowe - teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.

2) Ustalenia:

- a) szerokość terenu 1KDDp zmienna od 2,0m do 10,0m, wg rysunku planu,
- b) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

DZIAŁ III

Rozdział 1

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 50

Wejście w życie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§51

Dokonyje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uwzględniają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, uzyskane w oparciu o przepisy odrębne w planach zagospodarowania przestrzennego, które obowiązują.

§ 52

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 53

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

§ 54

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

Przewodniczący Rady
Miroslaw Bieganowski