

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ PIOTRKOWICE**

SIERPIEŃ' 2013



PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Kierownik pracowni

mgr inż. Jadwiga Jeznach

.....

Projektant

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska WA - 393

.....

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA**

.....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ PIOTRKOWICE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola, stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Radziejowice z dnia 24 kwietnia 2012r.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Piotrkowice na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje miejscowość Piotrkowice położoną przy drodze wojewódzkiej nr 876, drodze powiatowej nr 1521W i 1527W oraz linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków. Wieś Piotrkowice leży w południowej części gminy Żabia Wola w odległości 10km od Żabiej Woli, 15,5km od Mszczonowa i 23km od Grodziska Maz. o łącznej powierzchni około 438ha.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Piotrkowice.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący do niej załącznik nr 1;
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1). oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pozostałych budynków od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej,
 - f) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - g) strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
 - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
 - 2). Oznaczenia graficzne informacji nie stanowiących ustaleń planu;
 - 3). wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
5. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
 - 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
 - 1). **planie** – należy przez to rozumieć miejskowi plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Piotrkowice w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2). **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny 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). **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą lub największą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi oraz najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów, granic działki, granicy planu itp.; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6). **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7). **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 8). **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 9). **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 10). **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
 - 11). **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określoną w %;
 - 12). **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi symetrii istniejącej drogi;
 - 13). **powierzchni biologicznie - czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 14). **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, urządzone jako skwery, zieleńce;

- 15) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych¹, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 16) **usługach innych** - należy przez to rozumieć m.in. usługi takie jak: usługi działalności biurowej, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie, szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), pralnie, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, obiekty handlowe i gastronomiczne, a także pozostałe usługi, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;
 - 17) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych²;
 - 18) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego, w którym zagospodarowanie 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 odrębnymi i aktami prawnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

¹ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

² Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	tereny zabudowy usługowej
U/MN	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ZD	tereny ogródków działkowych,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, zadrzewień śródpolnych, łąk, pastwisk,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KK	teren komunikacji kolejowej,
KD/Z	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii wojewódzkiej i powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (tereny projektowanych dróg),
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych,
KDWp	teren komunikacji – teren projektowanej drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:
- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o symbolu KD/Z, KD/D, KD/Dp, KDW, KDWp o szerokości podanej w planie wyznacza rysunek planu oraz przepisy szczegółowe niniejszej uchwały;
 - 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów U, U/MN, MN, MN,U, ZD, R, R/Z, ZL, WS, E, KK wyznacza rysunek planu.

§ 9.

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od linii rozgraniczającej dróg, linii rozgraniczających terenów lasów (ZL), terenów rolniczych, zadrzewień śródpolnych, łąk, pastwisk (R/Z), od linii rozgraniczającej terenu komunikacji kolejowej (KK), linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych (WS), od granicy Lasu Państwowego znajdującego się poza granicami planu, granicy planu oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Lokalizację zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi³;
- 5) Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;

³ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 6) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

§ 10.

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Na terenach o symbolu U/MN, MN,U i MN ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;
- 4) Ustala się, iż na terenach o symbolu U/MN, MN,U i MN na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 5) Na terenach o symbolu U/MN, MN,U i MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe);

§ 11.

1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

§ 12.

1. Zasady sytuowania reklam i szyldów:

- 1) Na terenach o symbolu U/MN, U i R dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Na terenach o symbolu MN, MN,U, ZD dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 3) Zabrania się lokalizowania reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

§ 13.

1. Zasady sytuowania obiektów małej architektury:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

§ 14.

Ustala się wykonywanie robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi⁴.

Rozdział 3**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem****§ 15.**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych⁵.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4**Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.****§ 16.**

1. Obszar objęty planem graniczy od strony wschodniej z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.
2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
 - 1) terenów o symbolu U, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie
 - 2) infrastruktury technicznej i dróg;
 - 3) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi⁶.
4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych⁷.

§ 17.

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.

⁴ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7.08.2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

⁵ Ustawa o gospodarce nieruchomościami.

⁶ Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

⁷ Prawo Ochrony Środowiska.

§ 18.**1. 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 należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłosić do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
- 2) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych oraz rzeki Pisi Tucznej;
- 3) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 7,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 19.**1. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

§ 20.**1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;
- 3) W terenach komunikacji miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią z zachowaniem warunków niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 21.**1. W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się:**

- 1). MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2). „MN,U” , U/MN oraz siedliska rolnicze na terenach R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 22.**1. W zakresie gospodarki odpadami.**

- 1) Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych lub ich kompleksów powinno uwzględniać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 2) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 3) Magazynowanie odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 23.

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne (nr AZP 62-63/5) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 6

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

§ 24.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, ZL, WS, 2R, 3R, 5R, 6R, 9R, 11R, 13R, 14R, 16R, 17R, 20R, 22R, 26R, 27R ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7

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 drogę wojewódzką nr 876, drogę powiatową nr 1521W, drogę powiatową nr 1527W oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych;
 - 2) Plan wyznacza następujące drogi :
 - a) istniejące drogi publiczne 1KD/Z, 2KD/Z klasy zbiorczej, kategorii powiatowej,
 - b) istniejącą drogę publiczną 3KD/Z, 4KD/Z, 5KD/Z, 6KD/Z, 7KD/Z, 8KD/Z klasy zbiorczej, kategorii wojewódzkiej,
 - c) istniejące drogi publiczne 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 12KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D jako drogi klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
 - d) projektowane drogi publiczne 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp, jako drogi klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
 - e) istniejące drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW,
 - f) projektowaną drogę wewnętrzną 1KDWp.
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 52 - § 57 niniejszej uchwały;
 - 4) Dla terenów o symbolu U/MN, MN,U i MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi powyżej 10 działek,
 - b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 10 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
 - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki.
 - 5) Dla terenów o symbolu U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi powyżej 10 działek,
 - b) 8.0 m – dla obsługi do 10 działek;

- 6) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 7) 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 x 12,5m;
- 8) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5,0 m x 5,0 m (zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁸). W przypadku skrzyżowań z drogami powiatowymi i drogą wojewódzką należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających min 10,0m x 10,0m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę wojewódzką nr 876 i drogę krajową nr 50 z miejscowością Grójec, poprzez drogę powiatową nr 1527W z miejscowością Mszczonów oraz poprzez drogę powiatową nr 1521W z miejscowością Żabia Wola.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26.

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszkówka. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o Ø110; o Ø160 i o Ø225;
- 2) Ustala się budowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi⁹;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁰.

§ 27.

1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, wód podziemnych, cieków naturalnych, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- 4) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bez konieczności zmiany planu;
- 5) Na terenach o symbolu U i U/MN ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu 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 urządzeniach oczyszczających;
- 6) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

⁸ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

⁹ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

¹⁰ Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz. U. Nr 124, poz. 1030)

§ 28.**1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych bez wskazania ich na rysunku planu;
- 6) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wnetrzowych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych.

§ 29.**1. Telekomunikacja:**

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

§ 30.**1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) W granicach planu nie istnieje sieć gazowa. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 31.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 32.**1. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych z terenu opracowania w celu ich przetworzenia lub składowania zgodnie z przepisami odrębnymi¹¹;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego magazynowania segregowanych odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

¹¹ Ustawa o odpadach.

§ 33.**1. 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, w szczególności w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.****§ 34.**

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 10**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:****§ 35.**

1. Ustala się dla terenów o symbolach U, U/MN, MN,U i MN opłatę w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1**Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.****§ 36.**

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej (teren obsługi komunikacji – teren stacji paliw LPG lub paliw płynnych z podziemnymi zbiornikami paliwa oraz urządzeń komunikacji samochodowej, stacje obsługi sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu, obiekty handlowe i gastronomiczne, rzemiosło, drobna wytwórczość, magazyny, usługi inne oraz pozostałe usługi).
2)	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.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/Z – 20,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,05 - minimalna intensywność zabudowy – 0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 12.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a także min. 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		2U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej (budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, tereny obsługi komunikacji tj. tereny stacji paliw LPG lub paliw płynnych z podziemnymi zbiornikami paliwa oraz urządzeń komunikacji samochodowej, stacje obsługi sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu, rzemiosło, drobna wytwórczość, magazyny, usługi inne oraz pozostałe usługi).
2)	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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Obiekty handlowe do 800m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/Z – 20,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/Dp – 6,0m, - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą rządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	– 15,0m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a także min. 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		3U, 4U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej (budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, stacje obsługi sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu, rzemiosło, drobna wytwórczość, magazyny, usługi inne oraz pozostałe usługi).
2)	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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/Dp, KDWp – 6,0m, - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą rządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m w tym: - maksymalna wysokość budynków - 12.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a także min. 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych.

§ 39.

Oznaczenie terenu		5U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej (teren obsługi komunikacji – teren stacji paliw LPG lub paliw płynnych z podziemnymi zbiornikami paliwa oraz urządzeń komunikacji samochodowej, obiekty handlowe i gastronomiczne, rzemiosło, drobna wytwórczość, magazyny, usługi inne oraz pozostałe usługi).
2)	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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/Z – 20,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL – 12,0m - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,05 - minimalna intensywność zabudowy – 0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	– 15,0m w tym: – maksymalna wysokość budynków - 12.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.

2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a także min. 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych.

§ 40.

Oznaczenie terenu		6U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej (usługi inne z wyłączeniem usług zdrowia, oświaty, kultury, przedszkoli i opieki społecznej).
2)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3)	przeznaczenie dopuszczalne	Tereny zielone, parking oraz obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu KD/Z – 20,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL – 12,0m - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 11,5% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,34 - minimalna intensywność zabudowy – 0

c)	maksymalna wysokość zabudowy	— 15,0, w tym: — maksymalna wysokość budynków – 12,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1100 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1100 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej znajdującej się na terenie objętym planem.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, 12U/MN, 13U/MN, 14U/MN, 15U/MN, 16U/MN, 17U/MN, 18U/MN, 19U/MN, 20U/MN, 21U/MN, 22U/MN, 23U/MN, 24U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej (budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, rzemiosło, drobna wytwórczość, magazyny, usługi inne oraz pozostałe usługi) z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Obiekty handlowe do 500m² powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą. Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny albo zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny; budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości od 10 do 18m lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych w granicy lub 1,5m od granicy. Drobna wytwórczość w przypadku zachowania standardów oraz poziomów zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/Z, 2KD/Z – 8,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 4KD/Z – 8,0m i 20,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KD/Z, 5KD/Z, 6KD/Z, 7KD/Z, 8KD/Z – 20,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/Dp, KDW – 6,0m, z wyjątkiem drogi o symbolu 2KD/D i 5KD/D, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/D – 6,0m i 20,0m zgodnie rysunkiem planu, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 5KD/D – 8,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, R/Z i granicy planu – 12,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 7,0m, z wyjątkiem terenu o symbolu 10WS, od którego nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi od 7,0m do 22,0m zgodnie z rysunkiem planu, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1KK - 10,0m na terenie 24U/MN, 20,0m i 35,0m zgodnie z rysunkiem planu na terenie 22 i 23U/MN, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej na terenie U/MN, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,05, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0, w tym maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 12,0m - gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.

3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1800 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1800 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, a także z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1MN,U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi inne).
2)	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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny albo zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki usługowe mają być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL i R/Z – 12,0m, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg wewnętrznych obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U- do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, - minimalna intensywność zabudowy – 0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 11,0m - gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1700 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1700 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie o symbolu 4MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-63/5. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 23 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/Z – 8,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/Dp, KDW, KDWP – 6,0m, z wyjątkiem drogi o symbolu 2KD/D, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/D – 6,0m i 20,0m zgodnie rysunkiem planu, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1KK – 10,0m, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 - minimalna intensywność zabudowy – 0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12, w tym maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych – 11,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11.

3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	18,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, a także z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1ZD, 2ZD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny ogrodów działkowych - rodzinne ogrody działkowe zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych. Obszar gruntu rolnego podzielony na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe, służący do prowadzenia upraw ogrodowych oraz do wypoczynku użytkowników działek i innych osób.
2)	przeznaczenie uzupełniające	Na terenach ZD dopuszcza się lokalizację: - urządzeń komunikacji kołowej i pieszej dla potrzeb lokalnych, w tym drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi związane z obsługą ogrodów działkowych - altan, budynków rekreacyjnych, gospodarczych i budynków administracyjno-socjalnych, - urządzeń rekreacyjnych, - obiektów i urządzeń małej architektury, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - zieleni urządzonej.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KD/Z – 20,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 14KD/D – 8,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 15KD/D – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1KK - 10,0m, - 5,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie ZD – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie ZD – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m w tym maksymalna wysokość budynków - 7.0m
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	300 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	10,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki	300 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca postojowego dla 5 działek/ogródków działkowych.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1R, 4R, 7R, 8R, 10R, 12R, 15R, 18R, 19R, 21R, 23R, 24R, 25R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych¹². Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi¹³) Na terenie o symbolu 7R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-63/5. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 22 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/Z – 8,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 4KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 12KD/D, 1KD/Dp, 3KD/Dp – 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 9KD/D – wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/D – 6,0m i 100,0m wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KD/D i 6KD/D – 6,0m i 80,0m wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 8KD/D – 6,0m i 60,0m wg rysunku planu, - od granicy planu – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m, z wyjątkiem terenu o symbolu 25ZL, od którego linia zabudowy wg rysunki planu, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 7,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1KK - 20,0m na terenie 24R i 25R oraz 20,0m i 35,0m zgodnie z rysunkiem planu na terenie 15R, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

¹² Kodeks cywilny oraz ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego.¹³ Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.2, - minimalna intensywność zabudowy – 0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12,0m
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem.

§ 46.

Oznaczenie terenu		2R, 3R, 5R, 6R, 9R, 11R, 13R, 14R, 16R, 17R, 20R, 22R, 26R, 27R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie z § 11. Ustala się: - zakaz zabudowy. - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z, 3R/Z, 4R/Z, 5R/Z, 6R/Z, 7R/Z, 8R/Z, 9R/Z, 10R/Z, 11R/Z, 12R/Z, 13R/Z, 14R/Z, 15R/Z, 16R/Z, 17R/Z, 18R/Z, 19R/Z, 20R/Z, 21R/Z, 22R/Z, 23R/Z, 24R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie § 11. Ustala się: - zakaz zabudowy, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie z § 11. Ustala się zakaz zabudowy

§ 49.

Oznaczenie terenu		1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie cieku wodnego oraz oczek wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 50.

Oznaczenie terenu		1E, 2E, 3E, 4E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu,

§ 51.

Oznaczenie terenu		1KK
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny kolejowe - drogi szynowe i obiekty inżynierskie - rampy, perony, place przeładunkowe - skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi - urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nieatrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren KK lokalizację obiektów budowlanych służących obsłudze ruchu kolejowego. Usługi związane z obsługą pasażerską- stacja kolejowa. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren lokalizację ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z koleją.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne.

§ 52.

Oznaczenie terenu		1KD/Z, 2KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację elementów drogi tj.(jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0m z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; plan ustala osiowe poszerzenie drogi, 2KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0m do 47,5m, wg rysunku planu.

§ 53.

Oznaczenie terenu		3KD/Z, 4KD/Z, 5KD/Z, 6KD/Z, 7KD/Z, 8KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii wojewódzkiej, klasy zbiorczej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację elementów drogi tj.(jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	3KD/Z, 5KD/Z, 7KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 25,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi, 4KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0m do 31,0m, wg rysunku planu, 6KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 20,5m do 25,0m, wg rysunku planu, 8KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0m do 25,0m; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.

§ 54.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 12KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi tj.(jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – na terenie o symbolu 2KD/D znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-63/5. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 23 ust.2.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D, 2KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 3KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 6,5m do 16,5m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 4KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 35,0m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 5KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 29,5m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 6KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 31,0m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 7KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 4,0m do 10,0m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu (planowana szerokość drogi 10,0m); 8KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,5m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu (planowana szerokość drogi 10,0m); 9KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 33,5m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 10KD/D, 13KD/D, 15KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m; 11KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0m do 10,0m wg rysunku planu (planowana szerokość drogi 10,0m); 12KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 16,5m wg rysunku planu; 14KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0m do 87,5m wg rysunku planu.
----	---	--

§ 55.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (tereny projektowanych dróg).
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 4KD/Dp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m.

§ 56.

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW,
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0m do 10,0m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0m do 11,0m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m×12,5m; 3KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5m do 14,5m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 4KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu, 5KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu; 6KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 2,0m do 7,0m wg rysunku planu; 7KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 1,5m do 3,0m wg rysunku planu.
----	---	---

§ 57.

Oznaczenie terenu		1KDWp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- teren projektowanej drogi wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDWp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 58.

Tracą moc uchwały:

- nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r.,
- nr 90/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 września 2003r.,
- nr 108/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 12 grudnia 2003r..

§ 59.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 60.

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

§ 61.

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