

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY W GRANICACH
ADMINISTRACYJNYCH MIEJSCOWOŚĆ
ZALESIE**

**Uchwała Nr2013 Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 2013 roku.**

Publikacja :

**Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
Nr poz. z dnia2013r.**



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

Kierownik Pracowni
mgr inż. Jadwiga Jeznach

Projektant
mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
uprawnienia urbanistyczne nr WA 283

asystent projektanta

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska
mgr inż. Iwona Błędowska
mgr Magda Nowicka

SPIS TREŚCI:

I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie

1. Projekt uchwały – tekst.
2. Rysunek planu stanowiący – załącznik nr 1.

UCHWAŁA NR
RADY Gminy ŻABIA WOLA
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIEJSCOWOŚCI ZALESIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 20/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007 w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie oraz stwierdzając że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola” (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2013 roku) Rada Gminy Żabia Wola uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący w granicach administracyjnych miejscowość Zalesie, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje miejscowość Zalesie w granicach administracyjnych, położoną w północnej części gminy Żabia Wola, o łącznej powierzchni 133,0104 ha. Teren opracowania graniczy z miejscowościami: od północnego- wschodu z Władysławowem od wschodu z wsią Siostrzeń i Przeszkodą, od południa z Żabia Wola, od południowego- zachodu z Wycinkami Osowskimi, od zachodu z Musułami. Teren planu od północy graniczy z dużym kompleksem leśnym.
2. Granice obszaru opracowania pokrywają się z granicą administracyjną miejscowości Zalesie.
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 załącznik nr 1;
- 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,
 - strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

- c) Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
2. 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.
3. 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.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący w granicach administracyjnych miejscowości Zalesie w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **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, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których

- działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 12) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
 - 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej;
 - 14) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej / terenu określona w %;
 - 15) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 16) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego i wysokiego napięcia, 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 i aktami prawnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

§ 7

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

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 8

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN- 21MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1MN/U- 13MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
1U/MN- 7U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1ZR	teren zabudowy letniskowej i rekreacyjnej,
1ZL- 18ZL	tereny lasów,
1R	teren rolniczy,
1R/ZL- 7R/ZL	tereny rolnicze przeznaczone do zalesień,
1R/Z- 8R/Z	tereny rolnicze, tereny istniejących zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk oraz zieleni nieurządzonej,

1WS- 5WS	tereny wód powierzchniowych,
1KD	teren komunikacji- teren dróg publicznych, teren placu,
1KDD- 15KDD	tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1KDW- 13KDW	tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych,
1E- 2E	tereny infrastruktury- stacje transformatorowe 15kV.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej,
 - b) plan ustala ochronę terenów lasów i wód,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej są częścią strefy mieszkaniowej, wyznaczonej w studium, w północnej części gminy na północ od drogi krajowej nr 8,
 - d) głównym ciągiem komunikacji jest droga 2KDD, 3KDD, 5KDD, 1KD, 13KDD,
 - e) głównym ciągiem ekologicznym jest korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Mrowni.
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy w Żabiej Woli;
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi 1KDD (ul. Usługowa), linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie drogi do 10.0 i przedłużenie jej działką nr ew. 106/12 do drogi oznaczonej symbolem 10KDD (ul. Nowiny),
 - b) dla terenu istniejącej drogi 2KDD (ul. Grodziska) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 15.0m,
 - c) dla terenu istniejącej drogi 3KDD (ul. Grodziska) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 15.0m (szerokość w granicach planu 5.0m),
 - d) dla terenu istniejącej drogi 4KDD (ul. Na Skraju) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 10.0m (szerokość w granicach planu zmienna od 2.5 do 3.0m),
 - e) dla terenu istniejącej drogi 5KDD (ul. Grodziska) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 15.0m,
 - f) dla terenu istniejącej drogi 6KDD (ul. Zdrojowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie drogi do 10.0m,
 - g) dla terenu istniejącej drogi 7KDD (ul. Zdrojowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 15.0m (szerokość w granicach planu zmienna od 11.0 do 11.5m),
 - h) dla terenu istniejącej drogi 8KDD i 12KDD (ul. Mrowna), 11KDD (Pod Sosnami) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 10.0m,
 - i) dla terenu istniejącej drogi 9KDD (ul. Nowiny) linie rozgraniczające zostały wyznaczone częściowo jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 12.0m i dalej zgodnie z północnymi granicami dz. nr ewid. 103/17 i 103/29 oraz południowymi granicami dz. nr ewid. 52/2 i 53/2 (szerokość drogi zmienna od 12.0 do 15.5m)

- j) dla terenu istniejącej drogi 10KDD, (ul. Nowiny) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 12.0m,
- k) dla terenu istniejącej drogi 13KDD, (ul. Grodziska) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 15.0m,
- l) dla terenu istniejącej drogi 14KDD (ul. Przejazdowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 12.0m (szerokość w granicach planu zmienna od 7.5 do 9.0m),
- m) dla terenu istniejącej drogi 15KDD (ul. Na Skraju) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- n) dla terenu nowoprojektowanej drogi 1KDW o szerokości 10.0m linie rozgraniczające zostały wyznaczone od strony zachodniej jako przedłużenie ul. Wrzosowej w miejscowości Musuły, dalej zachodnią granicą dz. nr ewid. 144/1, 144/2, następnie poniżej nowoprojektowanego rowu melioracyjnego,
- o) dla terenu istniejącej drogi 2KDW, (ul. Ugodowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie drogi do 10.0m,
- p) dla terenu istniejącej drogi 3KDW linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 10.0m,
- q) dla terenu istniejącej drogi 4KDW (ul. Cicha) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą ewidencyjną dz. nr ewid. 157/20 (szerokość drogi 10.0m zakończona zawrotką 15.0 x 20.0m),
- r) projektowana droga 5KDW o szerokości 10.0m zostanie wyznaczona osiowo na dz. nr ew. 160/2, 160/3, 160/5, 160/6, 178 tj. po 5m z każdej działki
- s) dla terenu istniejącej drogi 6KDW (ul. Irysowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą ewidencyjną dz. nr ewid. 103/2, 103/18 (szerokość drogi 10.0m),
- t) dla terenu istniejącej drogi 7KDW (ul. Gronowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą ewidencyjną dz. nr ewid. 190/8 (szerokość drogi 10.0m),
- u) dla terenu projektowanej drogi 8KDW linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą ewidencyjną dz. nr ewid. 119/2, 118/14, 118/15 (szerokość drogi 10.0m),
- v) dla terenu projektowanej drogi 9KDW linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą ewidencyjną dz. nr ewid. 46/3 i dalej na długości 103.0m na jej przedłużeniu (szerokość drogi 8.0m),
- w) dla terenu istniejącej drogi 10KDW (ul. Pod Sosnami) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą ewidencyjną dz. nr ewid. 51/13 i 54/13 (szerokość drogi 10.0m),
- x) dla terenu istniejącej drogi 11KDW (ul. Nowiny) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do 12.0m (szerokość w granicach planu 8.0m),
- y) dla terenu istniejącej drogi 12KDW (ul. Graniczna) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 10.0m (szerokość w granicy planu zmienna od 2.5 do 4.0m) i dalej, od zachodniej granicy dz. nr ewid.10, zaprojektowano jej przedłużenie zapewniając jej połączenie z drogą 3KDD,
- z) dla terenu istniejącej drogi 13KDW (ul. Leśna), linie rozgraniczające zostały wyznaczone od granicy opracowania biegnącej granicą istniejącej drogi do granicy jej poszerzenia do szerokości ustalonej niniejszym planem (10.0m),

Narozne ścieżki linii rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wszystkich dróg wewnętrznych zostały wskazane na rysunku planu.

§ 11

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, lasów oraz rowów melioracyjnych i wymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;

- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹;
- 5) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi;
- 6) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu.

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznych granic działki budowlanej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą- w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 4) Ustala się kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji;
- 5) Ustala się zakaz stosowania na elewacjach okładzin metalowych, istniejące garaże i budynki gospodarcze wykonane w konstrukcji metalowej i obłożone blachą falistą przeznacza się docelowo do likwidacji;
- 6) Parametry budynków tj.: wysokość budynków, kąt nachylenia połaci dachowych, lokalizowanych przy granicy działki w przypadku istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej powinny nawiązywać do zabudowy już istniejącej.

§ 13

Zasady sytuowania ogrodzeń

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego oraz min. 10.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki;
- 4) Linia ogrodzenia powinna przebiegać w odległości min. 1m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 5) Szafki gazowe i elektryczne (otwarte na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzenia;
- 6) Na terenach MN, MN/U, ZR oraz U/MN od strony terenów rolnych i leśnych nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m;
- 7) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń w terenach MN, MN/U, ZR i U/MN (z wyjątkiem terenu 6U/MN);

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

- 8) W terenie 6U/MN nakazuje się wprowadzenie ekranów akustycznych w formie ogrodzeń pełnych o wysokości gwarantującej zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 9) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału oraz 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.

§ 15

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
 - przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - na terenie 6U/MN dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 16

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

§ 17

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, 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 odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.
2. Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany lokalizacji oraz budowy przepustów.
3. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych.
4. Zabudowania należy lokalizować w ustalonej odległości min. 5m od górnej skarpy rowu.

§ 18

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza 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) Wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii itp.

§ 19

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
2. Ustala się wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym przy zabudowie jednorodzinnej.
3. W terenach komunikacyjnych ustala się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Ustala się na terenie 6U/MN (w przypadku dalszego funkcjonowania betoniarni) obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej z co najmniej dwóch szpalerów drzew i jednego szpaleru krzewów w sąsiedztwie z terenami MN.
5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II.
7. Ustala się zakaz umieszczania na działkach wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0m².

§ 20

W zakresie ochrony przed hałasem.

1. Tereny zabudowy MN oraz ZR w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.
2. Tereny zabudowy MN/U oraz U/MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. Wynikająca z działalności obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem ochrony środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21

W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów (przy czym miejsca lub obiekty należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych do tego miejscach);
- 2) Magazynowanie odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-63/6, 60-63/7) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerami: 60-63/6, 60-63/7 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

§ 23

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, R/ZL, WS ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, w terenach R/Z i R/ZL, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne².

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg gminnych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne: drogi publiczne KDD klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrzne KDW.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 47, § 48 i § 49 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN dla obsługi powyżej 8 działek,
dla terenów MN/U i U/MN dla obsługi powyżej 4 działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN, ZR dla obsługi poniżej 8 działek,
dla terenów MN/U i U/MN dla obsługi poniżej 4 działek,
 - 5.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN.
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m x 12.5 m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających (trójkąt Widoczności o wym. 5.0 x 5.0 m i 10.0 x 10.0 m) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi³;

² ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

³ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 poprzez istniejącą drogę 13KDD (ul. Grodziska);
- 2) Drogi gminne klasy dojazdowej 7KDD (ul. Zdrojowa) i 14KDD stanowią połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z wsią Wycinki Osowskie i dalej poprzez ul. Mazowiecką z węzłem komunikacyjnym.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25

Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Musułach;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ($\varnothing 110$, $\varnothing 90$) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzenia j/w.

§ 26

Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) 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;
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem 6U/MN stanowiącym potencjalne źródło zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających. Ścieki opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów przemysłowych, oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych⁴;
- 5) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 27

Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą w sąsiedztwie sieć elektroenergetyczną SN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się budowę sieci SN i NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej, wykorzystywanych do własnych potrzeb.

⁴ Prawo wodne, Rozporządzenie w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 28

1. Ustala się obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o 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.

§ 29

Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci niskiego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia.
- 4) Zgodnie z ww rozporządzeniem w strefach kontrolowanych:
- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągów podczas jego użytkowania,
- 5) Zgodnie z ww rozporządzeniem wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww rozporządzeniem.

§ 30

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem min.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 31

Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi⁵;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 32

Ustalenia ogólne:

⁵ Ustawa o odpadach.

- 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 9

§ 33

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10

§ 34

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

1. dla terenów o symbolach MN, MN/U, U/MN– w wysokości 10%
2. dla pozostałych terenów 0,1%

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 35

Oznaczenie terenu		5MN, 6MN, 13MN- 15MN, 21MN
Powierzchnia		12,41 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	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)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące- zgodnie z definicją w §5 w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - ustala się lokalizację nowo projektowanych budynków w części nie zadrzewionej działki, w sposób pozwalający na ograniczenie wycinki drzew, - ustala się zakaz wprowadzania roślinności ekspansywnej mogącej negatywnie wpływać na rodzimą faunę, - proponuje się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska, - dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla istniejących działek o szerokości od 18.0 do 20.0 m - w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 25.0 m. -w przypadku lokalizacji budynków w granicy ustala się: <ul style="list-style-type: none"> - jednakową wysokość budynków, - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków, - zastosowanie jednakowych materiałów, w tej samej kolorystyce, do pokrycia dachów. - w granicy terenu 13MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 60-63/7, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 60-63/7, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22, - w granicy terenu 14MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 60-63/6, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 60-63/6, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	<ul style="list-style-type: none"> - 6.00 m od linii rozgraniczających drogi 1KD, 5KDD, 8KDD,9KDD, 10KDD,11KDD, 12KDD, 9KDW, 10KDW, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL – 12,0m, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy do 4m od dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 65% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.30.
c)	wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży,
d)	geometria dachów	<p>dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°</p> <p>dopuszcza się dachy mansardowe, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.</p>
e)	kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12.

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	zasady i warunki podziałów	- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	25 m.
d)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$, - w przypadku działek położonych przy drodze: 9KDD dopuszcza się kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: $60^{\circ} \pm 20^{\circ}$.
4) 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 dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu. Obsługa terenu z projektowanych i istniejących dróg znajdujących w sąsiedztwie terenu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 36

Oznaczenie terenu		7MN- 12MN, 16MN- 20MN
Powierzchnia		54,97ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi towarzyszące- zgodnie z definicją w §5 w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - Ustala się zachowanie wartościowego drzewostanu, - Ustala się zakaz wprowadzania roślinności ekspansywnej mogącej negatywnie wpływać na rodzimą faunę, - Proponuje się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska. - Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 20.0 m - W przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 25.0 m. W przypadku lokalizacji budynków w granicy ustala się: <ul style="list-style-type: none"> - jednakową wysokość budynków, - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków, - zastosowanie jednakowych materiałów, w tej samej kolorystyce, do pokrycia dachów.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	<ul style="list-style-type: none"> - 6.00 m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 6KDD- 10KDD, 13KDD, 14KDD, 1KDW- 8KDW, 11KDW, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL – 12,0m, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy do 4m od dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy - do 22% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.30.
c)	wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży,
d)	geometria dachów	<p>dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°</p> <p>dopuszcza się dachy mansardowe</p> <p>dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.</p>
e)	Kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<p>1000 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m.
d)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$, - w przypadku działek położonych przy drodze: 11KDW dopuszcza się kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: $60^{\circ} \pm 20^{\circ}$.
4)	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 dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 37

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN, 4MN
Powierzchnia		6,49ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	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)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi towarzyszące- zgodnie z definicją w §5 w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - Ustala się lokalizację nowo projektowanych budynków w części nie zadrzewionej działki, w sposób pozwalający na ograniczenie wycinki drzew, - Ustala się zakaz wprowadzania roślinności ekspansywnej mogącej negatywnie wpływać na rodzimą faunę, - Proponuje się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6.00 m od linii rozgraniczających drogi 2KDD, 3KDD, 6KDD, 12KDW, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w terenach 2MN i 3MN od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu dopuszcza się 4.0m linie zabudowy, - od budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy do 4m od dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 25% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.35.
c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży,
d)	kształt dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° dopuszcza się dachy mansardowe dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	Kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielanie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1200 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	25 m.
d)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ± 20°.
4)	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 dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 38

Oznaczenie terenu		1MN/U -13MN/U
Powierzchnia		14,45 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (przez zabudowę usługową należy rozumieć w szczególności usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, usługi wytwórcze)
	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)	Przeznaczenie dopuszczalne	W terenie 10MN/U dopuszcza się lokalizowanie sal weselnych
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych i usługowych w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 20.0 m, - W przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 25.0 m. <p>W przypadku lokalizacji budynków w granicy ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednakową wysokość budynków, - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków, - zastosowanie jednakowych materiałów, w tej samej kolorystyce, do pokrycia dachów. <ul style="list-style-type: none"> - W granicy terenu 5MN/U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 60-63/7, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 60-63/7, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, 8KDD, 13KDD, 14KDD, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 8KDW, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL – 12,0m, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy do 4m od dróg, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej ▪ trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wyciągu do 1.5 m poza lico budynku.
	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki -do 25% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – do 0.40.
c)	wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków usługowych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży,

d)	geometria dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie.
e)	kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie Planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1500 m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25 m.
d)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ± 20°, - w przypadku działek położonych przy drodze: 8KDD, 14KDD, dopuszcza się kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 60° ± 20°.
4)	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
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe.

§ 39

Oznaczenie terenu		1U/MN - 5U/MN, 7U/MN
Powierzchnia		2,4981ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez zabudowę usługową należy rozumieć w szczególności usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, usługi wytwórcze, (usługi szewskie, krawieckie, naprawy sprzętu gospodarstwa domowego i inne podobne).
	przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków</p> <p>Na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny</p> <p>Budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych i usługowych w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 20.0 m, - W przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 25.0 m. <p>W przypadku lokalizacji budynków w granicy ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednakową wysokość budynków, - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków, - zastosowanie jednakowych materiałów, w tej samej kolorystyce, do pokrycia dachów.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	<ul style="list-style-type: none"> - 6.00 m od linii rozgraniczających drogi 5KDD, 6KDD, 8KDD, 13KDD, 2KDW, - 6.0m od strony placu 1KD, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL – 12,0m, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy do 4m od dróg, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej ▪ trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wsięgu do 1.5 m poza lico budynku.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki -do 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 35% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy– 0.45.
c)	wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków usługowych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży,
d)	geometria dachów	<p>dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°</p> <p>w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie.</p>
e)	kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.

b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25 m.
d)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$, - w przypadku działek położonych przy drodze: 8KDD dopuszcza się kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: $60^{\circ} \pm 20^{\circ}$.
4)	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
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe.

§ 40

Oznaczenie terenu		6U/MN
Powierzchnia		0,38ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez zabudowę usługową należy rozumieć w szczególności usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, usługi wytwórcze, (usługi szewskie, krawieckie, naprawy sprzętu gospodarstwa domowego i inne podobne).
	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska. Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się lokalizację w obrębie działki jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy lub jako samodzielny budynek, - zachowuje się istniejącą zabudowę usługową bez możliwości rozbudowy i zwiększania produkcji zakładu betoniarskiego.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zachowanie, rozbudowa i budowa budynków na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, - Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych i usługowych w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 20.0 m, - W przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 25.0 m. W przypadku lokalizacji budynków w granicy ustala się: - jednakową wysokość budynków, - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków, - zastosowanie jednakowych materiałów, w tej samej kolorystyce, do pokrycia dachów.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.00 m od linii rozgraniczających tereny dróg 1KDD, 10KDD, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 35% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.70.
c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 14.0m- maksymalna wysokość budynków usługowych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży,
d)	geometria dachów	Dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°
e)	kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30 m.
d)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	

a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych: - dla samochodów osobowych 2 miejsca na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowo- biurowych, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 500m ² powierzchni użytkowej magazynów.

§ 41

Oznaczenie terenu		1ZR
Powierzchnia		0,44 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy letniskowej i rekreacyjnej
	przeznaczenie uzupełniające	- budynek gospodarczo- garażowy na samochód osobowy, - 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	- adaptuje się istniejącą zabudowę letniskową i ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy, - Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków letniskowych, - Ustala się lokalizację nowo projektowanych budynków w części nie zadrzewionej działki, w sposób pozwalający na ograniczenie wycinki drzew, - Ustala się zakaz wprowadzania roślinności ekspansywnej mogącej negatywnie wpływać na rodzimą faunę, - Proponuje się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska, - W przypadku lokalizacji budynku gospodarczo- garażowego dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 18 do 25.0 m. W przypadku lokalizacji budynków w granicy ustala się: - jednakową wysokość budynków, - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków, - zastosowanie jednakowych materiałów, w tej samej kolorystyce, do pokrycia dachów.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6.0m od linii rozgraniczających drogi 13KDW, 4KDD, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL – 12,0m, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 10%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 85% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.20.

c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 11.0m- maksymalna wysokość budynków letniskowych, - 4.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży,
d)	geometria dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	Kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1400 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ± 20°.
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 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 42

Oznaczenie terenu		1ZL- 18ZL
Powierzchnia		14,36ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej. Zakazuje się budowy budynków.

§ 43

Oznaczenie terenu		1R
Powierzchnia		1,72ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach o pow. powyżej 1,0ha. Dopuszcza się zabudowę agroturystyczną oraz działalność ogrodniczą, w tym budowę szklarni, tuneli foliowych, wiat.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska).
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 5.0m od rowu melioracyjnego - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.4 - intensywność zabudowy – 0.01.
c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, składowych i inwentarskich,
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 70° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.

§ 44

Oznaczenie terenu		1R/ZL- 7R/ZL
Powierzchnia		3,24 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze przeznaczone do zalesień. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
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	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: - zakaz zabudowy.

§ 45

Oznaczenie terenu		1R/Z- 7R/Z
Powierzchnia		3,91ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, tereny istniejących zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk oraz zieleni nieurządzonej
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	- W granicy terenu 6R/Z występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 60-63/7, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 60-63/7, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22. Ustala się: - zakaz zabudowy, - 100% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 46

1.Oznaczenie terenu		1WS- 5WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych teren rzeki Mrowni wraz z zbiornikami wodnymi
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
a)	-Ustala się utrzymanie istniejących zbiorników wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem, -Zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu, - Ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Mrowni, - Pozostawienie naturalnego przepływu, - Ustala się zakaz zabudowy.	

§ 47

1.Oznaczenie terenu		1KD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- teren dróg publicznych, teren placu
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
a)	Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej, dopuszcza się: - realizację terenów zielonych, wybudowania parkingów oraz obiektów małej architektury, wytyczenie utwardzonych ścieżek dla pieszych i wytyczenie utwardzonego placu.	

§ 48

Oznaczenie terenu		1KDD – 15KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują 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 odrębnych⁶, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁷ i określonych na rysunku planu.
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - tereny dróg o szerokości 15m: 2KDD, 5KDD, 13KDD, - tereny dróg o szerokości 12m: 10KDD, - tereny dróg o szerokości 10m: 1KDD, 6KDD, 8KDD, 11KDD, 12KDD - 3KDD teren drogi o szerokości 15.0m, w granicy planu o szerokości 5.0m. - 4KDD teren drogi o szerokości 10.0m, w granicy planu o szerokości zmiennej od 2.5m do 3.0m. - 7KDD teren drogi o szerokości 15.0m, w granicy planu o szerokości zmiennej od 11.0m do 11.5m. - 9KDD teren drogi o szerokości zmiennej od 12.0m do 15.5m. - 14KDD teren drogi o szerokości 12.0m, w granicy planu o szerokości zmiennej od 7.5m do 9.0m, - 15KDD teren drogi o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

§ 49

Oznaczenie terenu		1KDW- 13KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁷, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁸ i określonych na rysunku planu.

⁶ Ustawa o drogach publicznych

⁷ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

2)	szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - teren drogi o szerokości 12.0m, w granicy planu 8.0m, 11KDW, - tereny dróg o szerokości 10.0m- 1KDW– 8KDW, 10KDW, 12KDW, 13KDW, - 12KDW teren drogi o szerokości 10.0m, w granicy planu o szerokości zmiennej od 2.5m do 10.0m. - teren drogi o szerokości 8.0m- 9KDW,
----	--	---

§ 50

1. Oznaczenie terenu		1E- 2E
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej- stacja transformatorowa 15kV.
2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania		
a)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
b)	<ul style="list-style-type: none"> - ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych słupowych, 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m, - ustala się, że zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie powoduje konieczności zmiany planu. - ustala się maksymalną wysokość obiektów- 12,0m. 	

Dział III

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 51

Wejście w życie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola:

- Uchwała Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) wraz ze zmianą: Uchwała nr 48/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003 roku, w granicach objętych niniejszą uchwałą,
- Uchwała Nr 47/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 1065 z dnia 20 lutego 2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą,
- Uchwała Nr 106/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 12 grudnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 1068 z dnia 20 lutego 2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą,
- Uchwała Nr 89/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 września 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 1066 z dnia 20 lutego 2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą,
- Uchwała Nr 109/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 12 grudnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 1071 z dnia 20 lutego 2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą,
- Uchwała Nr 90/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 września 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 1067 z dnia 20 lutego 2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą,
- Uchwała Nr 108/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 12 grudnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 35, poz. 1070 z dnia 20 lutego 2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 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.**