

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ
GRZEGORZEWICE**

Projekt

LISTOPAD 2014



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Główny projektant:

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

Kierownik pracowni

mgr inż. Jadwiga Jeznach

Asystent projektanta

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
..... 2014r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. 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 Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

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

§ 2

1. Plan obejmuje miejscowość Grzegorzewice przy drodze powiatowej nr 1527W oraz linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków, w południowej części gminy Żabia Wola w odległości ok.7,5km od Żabiej Woli, ok.9km od Mszczonowa i ok.14km od Grodziska Mazowieckiego, o łącznej powierzchni około 475,19ha.
2. 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;
- 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:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
 - obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej SN,
 - 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 (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. 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
4. 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;

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Grzegorzewice w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej 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 linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków 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 obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
- 10) **maksymalnej wysokości budynków** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu dachu;
- 11) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od strony frontu działki;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 13) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 14) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi nie publicznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 15) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi symetrii istniejącej drogi;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 17) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, urządzone jako skwery, zieleńce;

18) 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, pracowni pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, obiekty gastronomiczne, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość i pozostałe usługi nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;

19) obszarze ograniczonego zagospodarowania – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego 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.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6

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. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 8

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

| | |
|---------------|--|
| U | - teren zabudowy usługowej, |
| MN/U | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, |
| MN | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| U/MN | - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| ZP | - teren zieleni parkowej, teren założenia dworsko – parkowego, |
| R | - tereny rolnicze, |
| R/ZZ | - tereny rolnicze w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, |
| R/Z | - tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych, |
| R/Z/ZZ | - tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, |
| ZL | - tereny lasów, |
| ZL/ZZ | - tereny lasów w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, |
| WS | - tereny wód powierzchniowych, |
| KK | - teren komunikacji kolejowej – linia kolejowa CE20, |
| KDZ | - tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej, |
| KDD | - tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej, |
| KDW | - tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych, |

E - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 9

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) ustala się, że dominującym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji rolniczej stanowiące kontynuację rozległego krajobrazu rolniczego z występującą na nim zabudową zagrodową oraz istniejące stawy retencyjne i hodowlane; tereny rolnicze stanowią przestrzeń otwartą, a dopuszczona na tych terenach nowa zabudowa związana jest z gospodarką rolną sytuowaną na działkach powyżej 1,0ha; struktura funkcjonalno – przestrzenna obszaru opracowania powiązana jest ściśle z topografią terenu i ma charakter pasmowy związany z przebiegiem rowów melioracyjnych i równoległe do nich położonych istniejących dróg lokalnych, w tym drogi powiatowej nr 1527W relacji Piotrkowice - Grzegorzewice; wzdłuż rowów melioracyjnych plan wyznacza korytarze ekologiczne: tereny rolnicze - tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień, natomiast wzdłuż dróg dojazdowych i wewnętrznych głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej; drogi gminne lokalne mają bezpośrednie połączenie z drogą powiatową nr 1527W, a ta poza granicami planu w miejscowości Piotrkowice z drogą wojewódzką nr 876;
 - b) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów, w nawiązaniu do stanu istniejącego pod teren założenia dworsko – parkowego oraz tereny lasów i tereny pozostałych wód powierzchniowych (stawy i rzeka Pisia Gągolina).
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale.
- 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

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla drogi 1KDZ i 2KDZ (droga powiatowa nr 1527W /ul. Tarczyńska/) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 53, § 54 i § 55 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny U, MN/U, MN, U/MN, ZP, R, R/ZZ, R/Z, R/Z/ZZ, ZL, ZL/ZZ, WS, KK, E wyznacza rysunek planu.

§ 11

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu PKP oraz od strony lasów i istniejących stawów i 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: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów – max. do szerokości 1.50 m;
- 4) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego wynosi 5,0m;
- 5) Nową zabudowę w sąsiedztwie lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów PKP wynosi 30,0m;
- 7) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów istniejących stawów wynosi od 30,0m do 50,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dla terenów usługowych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach z wyłączeniem kolorów bardzo jaskrawych;
- 4) Ustala się, iż na terenach o symbolu U/MN i MN/U na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy albo zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Budynki usługowe mają być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- 5) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny;
- 6) Na terenach o symbolu U/MN, MN/U i MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 13

1. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń o betonowych przęsłach prefabrykowanych;
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość ogrodzeń wynosi min. 3,0m od górnej skarpy rowu, w przypadku kiedy rów przebiega prostopadle do granicy działki ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;
- 6) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi drogi;

- 7) Od strony terenów ZL, ZP, R, R/Z, ZL/ZZ, R/ZZ, R/Z/ZZ, WS i rowów melioracyjnych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

§ 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych¹.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5

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

§ 15

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
 - 1) infrastruktury technicznej i dróg;
 - 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi².
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych³.

§ 16

1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się obowiązek ochrony rzeki Pisi Gągoliny oraz rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.
- 3) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.
- 4) Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 3,0m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.
- 6) Zakazy, o których mowa w pkt. 5 nie dotyczą rowu zlokalizowanego w pasie drogowym.

¹ Ustawa o gospodarce nieruchomościami.

² Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

³ Prawo Ochrony Środowiska.

§ 17

1. W zakresie ochrony powietrza:

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

§ 18

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 ochronę pomników przyrody na terenie założenia dworsko – parkowego oznaczonego w planie symbolem 1ZP tj. na działce nr ewid. 118, do których należą:
 - klon jawor /*Acer campestre*/, obwód 270cm, wys. 20m,
 - klon jawor /*Acer campestre*/, obwód 260cm, wys. 22m,
 - klon jawor /*Acer campestre*/, obwód 275cm, wys. 22m,
 - lipa drobnolistna /*Tilia cordata*/, obwód 390cm, wys. 27m,
 - modrzew europejski /*Larix europaea*/, obwód 275cm, wys.30m,
 - modrzew europejski /*Larix europaea*/, obwód 220cm, wys.29m,
 - modrzew europejski /*Larix europaea*/, obwód 275cm, wys.30m,
 - modrzew europejski /*Larix europaea*/, obwód 300cm, wys.29m,
 - modrzew europejski /*Larix europaea*/, obwód 310cm, wys.28m,
 - klon pospolity /*Acer platanoides*/, obwód 275cm, wys.24m,
 - kasztanowiec biały /*Aesculus hippocastanum*/, obwód 350cm, wys.18m,
 - kasztanowiec biały /*Aesculus hippocastanum*/, obwód 260cm, wys.15m,
 - lipa drobnolistna /*Tilia mordata*/, obwód 270cm+245cm+370cm, wys.25m,
 - klon pospolity /*Acer platanoides*/, obwód 240cm, wys.25m,
 - lipa drobnolistna /*Tilia mordata*/, obwód 345cm, wys.28m;
3. W stosunku do pomników przyrody zabrania się:
 - niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
 - wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - zaśmiecania obiektu i terenów wokół niego,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych;
4. Ustala się wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;
5. W terenach komunikacji miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią z zachowaniem warunków niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II;
7. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
8. Wskaźniki maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny określone w planie symbolami MN/U, MN, U/MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować w zależności od ich przeznaczenia: MN jako zabudowę mieszkaniową, MN/U i U/MN jako zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz siedliska rolnicze na terenach R i RM jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i z normami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 3) Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej, które należy lokalizować przy granicy wyznaczonej liniami rozgraniczającymi od terenów PKP, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 20

1. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do gromadzenia odpadów.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-62/14, 62-62/35, 62-62/36, 62-63/4) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerami: 62-62/14, 62-62/35, 62-62/36, 62-63/4 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Na terenie objętym planem występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych⁴).
3. Do rejestru zabytków zostały wpisane obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie oznaczonym w planie symbolem 1ZP:
 - dwór XIX-wieczny, nr rejestru 292/821, decyzja o wpisie z dnia 17.03.1969r.,
 - park krajobrazowy z połowy XIX w., nr rejestru 562, decyzja o wpisie z dnia 20.06.1981r.

Rozdział 7

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

§ 22

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/ZZ, R/Z, R/Z/ZZ, ZL/ZZ, WS i terenów określonych symbolem 9R, 12R, 30R, 33R, 34R, 36R ustala się zakaz zabudowy budynkami, a dla terenów ZL całkowity zakaz zabudowy.
2. 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.

⁴ Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 23

1. W obszarze planu występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zostały one wskazane na załączniku nr 1 (graficznym).
2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi⁵ zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:
 - 1) wykonywanie urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
 - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk;
 - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.
3. W obszarze planu nie znajdują się tereny górnicze.

Rozdział 9

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 drogę powiatową nr 1527W oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych i wewnętrznych;
 - 2) Plan wyznacza następujące drogi:
 - a) istniejącą drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KDZ i 2KDZ klasy zbiorczej, kategorii powiatowej (ul. Tarczyńska),
 - b) istniejące drogi publiczne: 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD jako drogi klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
 - c) projektowane drogi publiczne: 3KDD, 7KDD jako drogi klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
 - d) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW;
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 53 - § 55 niniejszej uchwały;
 - 4) Dla terenów o symbolu MN/U, MN, U/MN, U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10,0m - dla obsługi powyżej 10 działek,
 - b) 8,0m – dla obsługi od 3 do 10 działek,
 - c) 6,0m – dla obsługi 2 działek,
 - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki.
 - 5) W przypadku, gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki.
 - 6) 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 12,5m x 12,5m.
 - 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5,0m x 5,0m (zgodnie z rysunkiem planu i

⁵ Prawo Wodne.

przepisami odrębnymi⁶). W przypadku skrzyżowań z drogą powiatową 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:
 - a) poprzez drogę powiatową nr 1527W łączącą się na wsch. poza granicami planu w miejscowości Piotrkowice z drogą wojewódzką nr 876 biegnącą w kierunku gminy Tarczyn,
 - b) poprzez drogę powiatową nr 1527W łączącą się poza granicami planu na zach. w gm. Mszczonów z drogą krajową nr 50, a ta następnie łączy się z drogą krajową nr 8.
3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla obiektów biurowych – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla usług innych – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla magazynów – 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego na 500m² powierzchni użytkowej;
 - 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
 - 3) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25

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;
- 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 odrębnymi⁷;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi⁸.

§ 26

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;

⁶ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

⁷ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

⁸ 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)

- 4) 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;
- 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

1. 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.

§ 28

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.

§ 29

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.

§ 30

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.

§ 31

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 odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisję gazów i odcieki.

§ 32

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 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 33

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 12

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 34

1. Ustala się dla terenów o symbolach U, MN/U, MN, U/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.

§ 35

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | | 1U |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren zabudowy usługowej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty), obiekty turystyki i rekreacji, drobnej wytwórczości, z budową obiektów administracyjnych, biurowych, użyteczności publicznej, związanych z funkcjonowaniem i obsługą terenu; |
| | 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 | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | zachowanie, rozbudowa i budowa budynków oraz innych obiektów budowlanych; obiekty handlowe do 250m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami odrębnymi ⁹ ; |

⁹ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

| | | |
|-----------|---|--|
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne, | <ul style="list-style-type: none"> - wg rysunku planu, - 6.0m - od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. |
| b) | parametry zabudowy działki | <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,05, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1. |
| c) | maksymalna wysokość budynków | - 12.0 m; |
| d) | kształt dachów | <ul style="list-style-type: none"> - dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°; - dachy mansardowe. |
| e) | ogrodzenia | zgodnie z § 13; |
| 3) | 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° |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2200m ² ; |
| 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 | w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 24; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu 1U. |

§ 36

| | | |
|--------------------------|------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1MN/U - 11MN/U |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w § 5 ust.1 pkt.18. |
| | 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 | zachowanie, rozbudowa i budowa budynków oraz innych obiektów budowlanych; usługi użyteczności publicznej; usługi drobnej wytwórczości, rzemiosła; <u>warunki dopuszczenia</u> : maksymalna powierzchnia usług – 200m ² ; |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne | - wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci 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 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01. |
| c) | maksymalna wysokość budynków | - mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 11,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m. |
| d) | kształt 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°; - dachy mansardowe. |
| e) | ogrodzenia | zgodnie z § 13; |
| 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 infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych; |
| b) | minimalne fronty nowo wydzielanych działek | 20,0m; |
| c) | kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±20°; |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m ² ; |
| 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 nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych; |
| b) | parkingi | w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 24; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN/U. |

§ 37

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Oznaczenie terenu | | 1MN - 9MN,13MN - 45MN,51MN |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. |
| | Przeznaczenie uzupełniające | - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | usługi towarzyszące, w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi ¹⁰ . |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | zachowanie, rozbudowa i budowa budynków oraz innych obiektów budowlanych; dopuszcza się w przypadku działek o szerokości od 10 do 18m lokalizację budynków mieszkalnych w granicy lub 1,5m od granicy; na terenie o symbolu 15MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-62/35, a na terenie o symbolu 22MN i 25MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-63/4, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 21. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne | - wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych wyznaczonych i 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 budowlanej znajdującej się na terenie MN – 25%, a na terenie oznaczonym symbolem 3MN - 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, a na terenie oznaczonym symbolem 3MN - 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01. |
| c) | maksymalna wysokość budynków | - mieszkalnych – 11,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m. |
| d) | kształt 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 § 13; |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | 1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych; |

¹⁰ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

| | | |
|----|---|--|
| b) | minimalne fronty nowo wydzielanych działek | 18,0m; |
| c) | kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±20°; |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000m ² ; |
| 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 z dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, bądź nie wyznaczonych na rysunku planu; |
| b) | parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce; w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. |

§ 38

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Oznaczenie terenu | | 46MN - 49MN |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej) - rezydencjonalnej. |
| | Przeznaczenie uzupełniające | - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Usługi towarzyszące, w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi ¹¹ . |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | zachowanie, rozbudowa i budowa budynków oraz innych obiektów budowlanych; dopuszcza się w przypadku działek o szerokości od 10 do 18m lokalizację budynków mieszkalnych w granicy lub 1,5m od granicy; |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne | - wg rysunku planu, - 6,0m 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 budowlanej znajdującej się na terenie MN – 15%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 75%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01. |
| c) | maksymalna wysokość budynków | - mieszkalnych – 11,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m. |

¹¹ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

| | | |
|-----------|---|--|
| d) | kształt 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 § 13; |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | 2500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych; |
| b) | minimalne fronty nowo wydzielanych działek | 18,0m; |
| c) | kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±20°; |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2500m ² ; |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu) | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, bądź nie wyznaczonych na rysunku planu; |
| b) | parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce; w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. |

§ 39

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | | 10MN - 12MN, 50MN |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. |
| | Przeznaczenie uzupełniające | - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | usługi towarzyszące, w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi ¹² ; zabudowa rekreacyjna. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | zachowanie, rozbudowa i budowa budynków oraz innych obiektów budowlanych; dopuszcza się w przypadku działek o szerokości od 10 do 18m lokalizację budynków mieszkalnych w granicy lub 1,5m od granicy. |

¹² Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

| | | |
|-----------|---|--|
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne | - wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych wyznaczonych i 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 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 – 0,25 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01. |
| c) | maksymalna wysokość budynków | - mieszkalnych – 10,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m. |
| d) | kształt 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 § 13; |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | 1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych; |
| b) | minimalne fronty nowo wydzielanych działek | 18,0m; |
| c) | kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±20°; |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000m ² ; |
| 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 z dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, a także z nie wyznaczonych 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. |

§ 40

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| 1. Oznaczenie terenu | | 1U/MN - 2U/MN |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy usługowej i 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 | zachowanie, rozbudowa i budowa budynków i innych obiektów budowlanych; obiekty handlowe do 250m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami odrębnymi ¹³ ; |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy | - wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci 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 – 0,35, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01. |
| c) | maksymalna wysokość budynków | - mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych – 11,0m, - budynków usługowych – 12,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m. |
| d) | kształt dachów | - dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°; - dachy mansardowe. |
| e) | ogrodzenia | zgodnie z § 13; |
| 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 infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych. |
| b) | minimalne fronty nowo wydzielanych działek | 30,0m |
| c) | kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±20° |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | 1500 m ² ; |
| 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 nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych. |

¹³ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

| | |
|-------------|--|
| b) parkingi | w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 24; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów U/MN. |
|-------------|--|

§ 41

| | |
|--|--|
| Oznaczenie terenu | 1ZP |
| Powierzchnia | ...ha |
| 1. Przeznaczenie terenu | |
| 1) Przeznaczenie podstawowe | Teren zieleni parkowej - teren założenia dworsko – parkowego – istniejący dwór z 1850r. i park krajobrazowy z poł. XIX w.; dwór został wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 292 z 17.03.1969r., a park decyzją 562 z 20.06.1981r.; |
| 2) Przeznaczenie dopuszczalne | dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na cele użyteczności publicznej (biura, galeria, sala konferencyjna). |
| 2. Zasady zagospodarowania | |
| 1) Ogólne zasady zagospodarowania | ustala się zachowanie układu zieleni i ciągów pieszych w nawiązaniu do założeń historycznych parku, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; ogrodzenia zgodnie z § 13, materiały użyte do budowy ogrodzenia powinny nawiązywać do rozwiązań używanych pierwotnie; ustala się ochronę pomników przyrody; |

§ 42

| | |
|--|---|
| Oznaczenie terenu | 1R – 8R,10R,11R,13R - 29R,31R,32R,35R |
| Powierzchnia | ...ha |
| 1. Przeznaczenie terenu | |
| 1) Przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze. |
| Przeznaczenie uzupełniające | - 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) Przeznaczenie dopuszczalne | tereny usług agroturystyki; |
| 2. Zasady zagospodarowania | |
| 1) Ogólne zasady zagospodarowania | ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych ¹⁴ ; zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi ¹⁵); na terenach o symbolu 9R i 11R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-62/14, na terenie o symbolu 18R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej o symbolu nr AZP 62-62/35 i 62-62/36, a na terenie 20R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-63/4; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 21. |

¹⁴ Kodeks cywilny oraz ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego.

¹⁵ Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

| | | |
|-----------|---|--|
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy) | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne | - wg rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej. |
| 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 – 0.15, - minimalna intensywność zabudowy – 0.4. |
| c) | maksymalna wysokość budynków | - 12,0m; |
| c) | kształt 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°. |
| d) | ogrodzenia | zgodnie z § 13; |
| 2) | Szczegółowe zasady podziału nieruchomości | |
| a) | minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | - wg przepisów odrębnych ¹⁶ ; |
| 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. |

§ 43

| | |
|--------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | 9R,12R,30R,33R,34R,36R |
| Powierzchnia | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe Tereny rolnicze. |
| 2. | Zasady zagospodarowania |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania Ustala się zakaz zabudowy. Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| 2) | Obsługa komunikacyjna |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu Obsługa terenu z istniejących dróg. |

§ 44

| | |
|--------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | 1R/ZZ – 3R/ZZ |
| Powierzchnia | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe Tereny rolnicze w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. |
| 2. | Zasady zagospodarowania |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania Ustala się zakaz zabudowy. Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| 2) | Obsługa komunikacyjna |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu Obsługa terenu z istniejących dróg. |

^{16, 17} Ustawa o gospodarce nieruchomościami

§ 45

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1R/Z - 14R/Z |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Na terenie oznaczonym symbolem 14R/Z możliwość lokalizowania parków linowych; Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - ścieżki rowerowe, i piesze, - obiekty małej architektury, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | ogrodzenia zgodnie § 13; ustala się: - zakaz zabudowy, - zachowanie zadrzewień śródpolnych; |

§ 46

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1R/Z/ZZ – 8R/Z/ZZ |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się zakaz zabudowy. Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| 2) | Obsługa komunikacyjna | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejących dróg. |

§ 47

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1ZL - 45ZL |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 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 § 13; ustala się zakaz zabudowy; na terenie o symbolu 16ZL znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-62/14, na terenie o symbolu 28ZL znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej o symbolu nr AZP 62-62/36, a na terenie o symbolu 34ZL znajduje się strefa o symbolu nr AZP 62-63/4; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 21. |

§ 48

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1ZL/ZZ – 6ZL/ZZ |
| Powierzchnia | | ...ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny lasów w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się zakaz zabudowy. Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| | 2) Obsługa komunikacyjna | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejących dróg. |

§ 49

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1WS - 2WS |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy hodowlane; |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi; |

§ 50

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 3WS - 15WS |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy; |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się ochronę i utrzymanie istniejących stawów z zakazem zanieczyszczenia i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. |

§ 51

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 16WS - 18WS |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny wód powierzchniowych – istniejąca rzeka Pisia Gągolina; |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się ochronę i utrzymanie istniejącej rzeki z zakazem zanieczyszczenia i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. |

§ 52

| Oznaczenie terenu | | 1KK |
|-----------------------------------|---|--|
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające | Teren komunikacji kolejowej – linia kolejowa CE20 (Łowicz – Skierniewice – Łuków); - 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 pasażerskiego; 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. |

§ 53

| Oznaczenie terenu | | 1KDZ - 2KDZ |
|-----------------------------------|---|---|
| 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, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ¹⁷ i określonych na rysunku planu. |
| 2) | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających | 20,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 1KD/Z i 2KD/Z; plan ustala osiowe poszerzenie drogi. |

§ 54

| Oznaczenie terenu | | 1KDD - 24KDD |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej. |
| 2. Zasady zagospodarowania | | |

²⁰ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

| | | |
|----|---|--|
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | <ul style="list-style-type: none"> – 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, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych¹⁸ i określonych na rysunku planu. |
| 2) | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających | <p>12,0m dla terenów drogi oznaczonej symbolem 7KDD; 10,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD 23KDD; 8,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 10KDD, 11KDD, 24KDD; dla terenów dróg oznaczonych symbolem 1KDD, 8KDD, 9KDD, 13KDD, 16KDD, 17KDD, 22KDD zgodnie z rysunkiem planu;</p> |

§ 55

| Oznaczenie terenu | | 1KDW - 12KDW |
|-------------------|---|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | <ul style="list-style-type: none"> – 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, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych¹⁹ i określonych na rysunku planu. |
| 2) | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających | <p>6,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 3KDW i 7KDW; 8,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 4KDW, 5KDW, 6KDW i 8KDW; 10,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW; dla terenów dróg oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW zgodnie z rysunkiem planu.</p> |

§ 56

| Oznaczenie terenu | | 1E - 5E |
|-------------------|--|--|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | <p>Tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.</p> <p>Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.</p> |
| 2. | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu. |
| a) | Wysokość obiektów | max. 15,0m; |

²¹ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 57

Tracą moc uchwały:

- nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r.,
- nr 23/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 25 kwietnia 2003r.,
- nr 46/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 28 sierpnia 2003r.,
- nr 48/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 28 sierpnia 2003r.,
- nr 90/2003 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 30 września 2003r.,
- nr 108/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 12 grudnia 2003r.

§ 58

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 59

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

§ 60

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