

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

obejmujący fragment miejscowości

SŁUBICA A

(obszar XXIV)

Uchwała Nr/16 Rady Gminy w Żabiej Woli
z dnia 2016r.

Publikacja :

**Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
Poz.**



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

Zespół projektowy:

mgr inż. Ewa Grzesiak

mgr inż. Jadwiga Jeznach

mgr inż. Iwona Błędowska

Aleksandra Miastowska

SPIS TREŚCI:

- I. **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA
zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Nr z dnia 2016 roku.**
(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz.z).
1. Uchwała - tekst.
2. Załącznik Nr 1 - rysunek planu.
3. Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.
4. Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- II. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
- III. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
- IV. DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
 2016 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SŁUBICA A (obszar XXIV)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778) oraz Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola i Uchwały Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r., Rada 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.) uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Słubica A (obszar XXIV), zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje część miejscowości Słubica A (obszar XXIV), o łącznej powierzchni około 82 ha, położoną w gminie Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu została wyznaczona w następujący sposób:
 - granica północno – zachodnia, północna, północno – wschodnia i wschodnia przebiegają zgodnie z granicami administracyjnymi miejscowości Słubica A, czyli od północnego – zachodu wzdłuż drogi krajowej nr 8, od północy wzdłuż rzeki Pisi – Tucznej, a następnie od wschodu wzdłuż drogi gminnej (ul. Słoneczna), po południowej granicy działek o nr-ach ewid. 41, 42, 43, 44/2, 44/1, 45, 46, 47, 48, 49, 50/3, 50/2, 50/1 i 51, wzdłuż rowu i wzdłuż działki o nr-e ewid. 137,
 - granica południowa przebiega wzdłuż osi drogi gminnej (ul. Ogrodowej).
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim 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:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
 - f) strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - h) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną;
 - 2) Oznaczenia graficzne mające charakter informacji i nie stanowiące 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 2012 roku) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Słubica A (obszar XXIV) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego 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 lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
 - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
 - 9) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi wyznaczonej granicami ewidencyjnymi działki do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi symetrii istniejącej działki drogi;
 - 10) **zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
 - 11) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 12) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów

- odrębnych z zakresu prawa budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 13) **usługach innych** - należy przez to rozumieć m.in. usługi takie jak: usługi działalności biurowej, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie, szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), pralnie, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, obiekty handlowe i gastronomiczne, a także pozostałe usługi, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;
 - 14) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub świadczące usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
 - 15) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, a nie będący szyldem;
 - 16) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie nazwy wykonywanej działalności gospodarczej lub grafikę określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności gospodarczej, lub jeden z tych elementów;
 - 17) **dopuszczeniu** - należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposób zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 pkt 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
5. Tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Na rysunku planu wyznaczone zostały tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	Tereny obiektów produkcyjnych i usług, tereny logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą transportu drogowego;
U/MN	Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
R/Z	Tereny rolnicze – tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień wzdłuż cieków wodnych;
ZL	Tereny lasów;

R	Tereny rolnicze;
WS	Tereny wód powierzchniowych;
KD/S	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii krajowej, klasy ekspresowej;
KD/L	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej;
KD/D	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej;
E	Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) dotyczące przeznaczenia terenów:
 - ustala się, że wiodącym przeznaczeniem terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 8 są tereny o funkcji usługowo-produkcyjnej, głębiej tereny o funkcji usługowo - mieszkaniowej i mieszkaniowej,
 - ustala się ochronę i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień wzdłuż cieków wodnych;
 - b) dotyczące struktury przestrzennej:
 - obszar objęty planem obejmuje miejscowość Słubica A z wyłączeniem południowej części tj. obszaru na południe od drogi ul. Ogrodowej. Plan wyznacza tereny usługowo - produkcyjne wzdłuż drogi krajowej, stanowiące część większego pasma aktywności gospodarczej wyznaczonego w studium.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

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 1KD/S, 2KD/S z trzech stron granicami planu w pozostałej części zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi 1KD/L, zgodnie z istniejącymi granicami drogi,
 - c) dla drogi 1KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu (ul. Zarzeczna) do szerokości 12.00 m),
 - d) dla drogi 2KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi (ul. Zarzeczna) zgodnie z rysunkiem planu do szerokości 10.00 m,
 - e) dla drogi 3KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone granicą opracowania - osią istniejącej drogi, z drugiej strony zgodnie z rysunkiem planu (szerokość w granicach planu zmienna, szerokość całej drogi - 12.0 m),
 - f) dla drogi 4KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu (ul. Brzozowa, szerokość 10.0 m),
 - g) dla drogi 5KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu (ul. Brzozowa, szerokość 8.0 m);
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające terenów ZL wyznacza granica użytków;
- 3) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów; P/U, U/MN, MN/U, MN, R/Z, WS wyznacza rysunek planu.

§ 10

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów lasów ZL, terenów WS i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w przepisach szczegółowych;
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi

- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg słupów, zadaszeń - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych)
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 11

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się dla terenów: U/MN, MN/U, MN, że kierunek głównej kalenicy dachu musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 3) Ustala się dla terenów U/MN, MN/U, MN kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych;
- 4) Ustala się dla terenów U/MN, MN/U, MN kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.
- 5) Obowiązuje zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla działek budowlanych;
- 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) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości od 9,0m do 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 8) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 12

1. 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.) i w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2). Ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 3). Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem przebudowy i odbudowy;
- 4). Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5). Od strony lasów oraz rzeki Pisi i rowów ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt;
- 6). Ustala się zakaz grodzenia terenu od strony rzeki Pisi w odległości min. 5.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki;
- 7). Ustala się, lokalizację ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego w odległości min. 3.0m.

§ 13

1. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Na terenach o symbolu U/P dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;

- 2) Na terenach o symbolu U/MN , MN i MN,U dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 3) Na terenach o symbolu R/Z i ZL zakazuje się lokalizowania reklam;
- 4) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;
- 5) Zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg o minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających 12.0m, w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 14

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

Rozdział 4

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

§ 15

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć 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:
 - 1) infrastruktury technicznej i dróg;
 - 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się dla terenów P/U realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
4. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
5. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.
6. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

§ 16

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 nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
2. Zakazuje się ujmowania rzeki Pisi Tuczna w rury, koryta murowane lub betonowe, poza przejściami przez drogi oraz upraszczania jej linii brzegowej.
3. Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
4. Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych;
5. Dopuszcza się likwidację, przebudowę bądź budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych.

6. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3m wzdłuż rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 17

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
2. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

§ 18

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 zagospodarowanie niezabudowanych powierzchni w terenach inwestycji jako tereny zieleni urządzonej z uwzględnieniem obiektów małej architektury.
3. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 19

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN jako tereny pod "zabudowę mieszkaniową",
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu MN/U, tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu U/MN oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej jako tereny pod "zabudowę mieszkaniowo - usługową".
2. Ustala się na terenach o symbolu P/U obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej, które należy lokalizować przy granicy wyznaczonej liniami rozgraniczającymi od terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20

W zakresie gospodarki odpadami:

1. Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami przepisów odrębnych oraz programami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21

Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-62/44, 661-62/43, 61-62/45) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-62/44, 661-62/43, 61-62/45 na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

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

§ 22

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz

- użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
 3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
 4. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.
 5. Zabudowę od strony granic lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi i nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 23

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - drogę klasy ekspresowej 1 KDS kategorii krajowej (droga nr 8) wraz z planowaną drogą do obsługi ruchu lokalnego zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi 1KDS, która poprzez węzły zlokalizowane na drodze ekspresowej będzie miała połączenie z drogą ekspresową,
 - drogę klasy lokalnej 1KD/L na granicy terenu opracowania,
 - poprzez układ dróg klasy dojazdowej istniejących i projektowanych,
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 44 - § 46 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0 m,
 - a) na terenach U/MN, MN/U, MN dopuszcza się, w przypadku dojazdu do maksymalnie ośmiu działek, drogi o szerokości min. 8.0 m, a w przypadku dojazdu do dwóch działek drogi o szerokości min. 6.0 m,
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi.
W przypadku braku możliwości połączenia drogi wewnętrznej z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m, a dla terenów P/U 20.0 x 20.0m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 poprzez istniejące i projektowane drogi.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy zakwaterowania zbiorowego i hoteli – 10 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
 - b) dla handlu detalicznego – 30 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii i rozrywki – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla pozostałych usług – 1 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe,
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24

Zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć i gminnej sieci wodociągowej;
2. Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
3. Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 25

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do wód i ziemi.
2. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
3. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
4. Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia.
5. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzać do odbiorników po wstępnym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach lub odprowadzić do odbiorników.

§ 26

Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejącego GPZ poprzez istniejące i projektowane sieci energetyczne średniego i niskiego napięcia;
2. Ustala się zasadę budowy sieci średniego napięcia i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
3. Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzających energię elektryczną;
4. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW.

§ 27

Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

1. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

§ 28

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
2. Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 29

Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW.

§ 30

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 31

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, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, w oparciu o przepisy odrębne;
3. Na terenach o symbolu R dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
4. Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

§ 32

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10

§ 33

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

- dla terenów o symbolach: U/MN, MN/U, P/U, MN w wysokości 10%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 34

Oznaczenie terenu		1P/U – 2P/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcyjnych i usług, tereny logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą komunikacyjną i pasażerską w transporcie drogowym.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, administracyjne, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych - obiekty ochrony przeciwpożarowej, urządzenia ochrony środowiska. - komunikacja, infrastruktura techniczna, - zieleń urządzona, zbiorniki wodne, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi. - W terenie 1P/U przy granicy z terenami U/MN należy urządzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 11.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu tj.: - 20.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KD/S, - 10.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KD/D, 4KD/D, 3KD/D, - 12,0m od linii rozgraniczających tereny ZL, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 20%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.5, - minimalna intensywność zabudowy – 0.2,
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków - 20.0m, - maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 20.0m, - max. 3.0m dla obiektów małej architektury,
d)	Geometria dachów	- dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 3000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	30,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰ ,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	3000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenu,
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.

§ 35

Oznaczenie terenu		1MN/U, 2MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Usługi mogą obejmować usługi towarzyszące i usługi inne rozumiane zgodnie z §5 ust. 1 pkt 13 i 14.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe i gospodarcze i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość, adaptacji, rozbudowy i budowy budynków oraz zmiany funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Dopuszcza się zabudowę działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłączenie zabudową mieszkaniową.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu tj.: - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/D, - 8.0m od linii rozgraniczającej drogi 4KD/D, 5KD/D - 12.0m od linii rozgraniczającej teren 9ZL, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.7, - minimalna intensywność zabudowy – 0.2
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych - 12.0m, - gospodarczych i garażowych - 6.0 m - maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 15.0m, - max. 3.0m dla obiektów małej architektury,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażowych oraz usługowych,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1200m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰ ,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	- 1200m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg przylegających do terenu,
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.

§ 36

Oznaczenie terenu	1U/MN – 4U/MN
1.	Przeznaczenie terenu

1)	<p>Przeznaczenie podstawowe</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające</p>	<p>Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi rozumiane jako usługi towarzyszące i usługi inne rozumiane zgodnie z §5 ust 1 pkt. 13 i 14 niniejszej uchwały.</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynki techniczne, gospodarcze i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	<p>Przeznaczenie dopuszczalne</p>	<p>Dopuszcza się usługi związane z obsługą komunikacji oraz w terenach 1U/MN, 2U/MN, 4U/MN drobną wytwórczość w przypadku zachowania standardów oraz poziomów dopuszczalnych zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej.</p>
<p>2. Zasady zagospodarowania</p>		
1)	<p>Ogólne zasady zagospodarowania</p>	<p>Ustala się możliwość, adaptacji, rozbudowy i budowy budynków oraz zmiany funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale.</p> <p>Dopuszcza się zabudowę działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłączenie zabudową mieszkaniową.</p> <p>W granicy terenu 4U/MN występuje zabytek archeologiczny a 61-62/44, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem 61-62/44; zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21.</p>
<p>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p>		
a)	<p>Linie zabudowy nieprzekraczalne,</p>	<p>- zgodnie z rysunkiem planu tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20.0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/S, - 12.0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/S, - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KD/D, - 8.0 m od linii rozgraniczającej dróg 4KD/D, 5KD/D, - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/D, - 12.0 m od linii rozgraniczających tereny ZL, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
b)	<p>Parametry zabudowy działki budowlanej</p>	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.8, - minimalna intensywność zabudowy – 0.2,
c)	<p>Wysokość zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków - 15.0m, w tym budynki gospodarcze i garażowe maksymalna wysokość 7.0 m - maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych - 15.0m, - max. 3.0m dla obiektów małej architektury,
d)	<p>Geometria dachów</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażowych oraz usługowych,
e)	<p>Ogrodzenia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z § 12
<p>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</p>		

a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰ .
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	- 1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg przylegających do terenu,
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.

§ 37

Oznaczenie terenu		5U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi z zakresu turystyki, ochrony zdrowia, opieki społecznej i rekreacji oraz usługi towarzyszące rozumiane zgodnie z §5 ust 1 pkt 13 niniejszej uchwały.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, gospodarcze, i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość, adaptacji, rozbudowy i budowy budynków oraz zmiany funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Dopuszcza się zabudowę działki budowlanej wyłącznie zabudową usługową lub wyłącznie zabudową mieszkaniową.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- zgodnie z rysunkiem planu tj.: - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogę 2KD/D, - 12.0 m od linii rozgraniczających teren 2ZL, 8ZL, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.8, - minimalna intensywność zabudowy – 0.2,
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków - 15.0m, w tym budynków gospodarczych i garażowych 7.0 m - maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 15.0m, max. 3.0m dla obiektów małej architektury,

d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażowych oraz usługowych,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej	- 1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg przylegających do terenu,
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.

§ 38

Oznaczenie terenu		1MN - 5MN
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 13, w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W granicy terenu 2MN występuje zabytek archeologiczny AZP 61-62/45, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem 61-62/45 zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy, linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu tj.: - 8.0 m od linii rozgraniczających drogi 1KD/L, 2KD/D, - 8.0m od linii rozgraniczających drogi 4KD/D, - od 7.0m do 10.0m od linii rozgraniczającej drogi 3KD/D terenie 1MN zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 3KD/D w terenie 2MN zgodnie z rysunkiem planu, - 12,0m od linii rozgraniczających tereny o symbolu ZL, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,2
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych – 12.0 m, - budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych - 15.0m, w tym maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 6°-25°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych 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.

§ 39

Oznaczenie terenu		1R, 2R
1.	Przeznaczenie terenu	
	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garażowe, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej), - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych.</p> <p>Zakaz hodowli zwierząt powyżej 4 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>W granicy terenu 2R występuje zabytek archeologiczny AZP 61-62/43, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem a 61-62/43 zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki budowlanej na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% pow. działki budowlanej na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,15, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków - 12,0m - maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych - 15,0m,
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 6°-25°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz dróg wewnętrznych.

§ 40

Oznaczenie terenu		1R/Z – 5R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień wzdłuż cieków wodnych .
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - rekreację, -dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Ustala się zakaz lokalizowania budynków. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń terenowych służących rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenie spacerowych ciągów pieszych.

§ 41

Oznaczenie terenu		1ZL – 12ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami o lasach. - Zakaz zabudowy. - W granicy terenu 7ZL występuje zabytek archeologiczny AZP 61-62/44, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem a 61-62/44 zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21.

§ 42

Oznaczenie terenu		1WS – 4WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych. Tereny rzeki Pisi Tuczej, tereny istniejących rowów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, Nakazuje się ochronę wód oraz skarp przed zanieczyszczeniem i dewastacją. Ustala się zakaz zabudowy budynkami. W granicy terenu 2WS występuje zabytek archeologiczny AZP 61-62/44, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem a 61-62/44 zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21.

§ 43

Oznaczenie terenu		5WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych. Teren zbiornika wodnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, Nakazuje się ochronę wód oraz skarp przed zanieczyszczeniem i dewastacją.

§ 44

Oznaczenie terenu		1KD/S – 2KD/S
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii krajowej, klasy ekspresowej - teren obejmuje część drogi krajowej S8 wraz z jej poszerzeniem i w celu dostosowania do parametrów drogi ekspresowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	

1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	Szerokość zgodnie z rysunkiem planu dla: 1KD/S – szerokość zmienna od 24.5m do 87.5m, 2KD/S – szerokość zmienna od 4.5m do 37.5m.
2)	<ul style="list-style-type: none"> - teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i rysunkiem planu. - W granicy terenu występuje zabytek archeologiczny 61-62/44, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem 62-61/44 zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21. 	

§ 45

Oznaczenie terenu		1KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/L - szerokość zmienna od 10.5m do 14.0m, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi 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 odrębnych i rysunkiem planu. 	

§ 46

Oznaczenie terenu		1KD/D – 5KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu, 2KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu, 3KD/D – całkowita szerokość drogi 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu w granicach planu część drogi o szerokości zmiennej od 1.50m do 6.5 m, 4KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu, 5KDD – szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
2)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi 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 odrębnych i rysunkiem planu. 	

§ 47

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m.	

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 48

W granicach objętych planem tracą moc uchwały:

- nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r.,
- nr 24/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 kwietnia 2003r.;

§ 49

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola

§ 50

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

§ 51

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Żabia Wola**