

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**obejmujący fragment miejscowości
Bienewiec (obszar 2)**

**Uchwała Nr 30/XIX/2016 Rady Gminy w Żabiej Woli
z dnia 21 czerwca 2016 r.**

Publikacja :

**Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
poz. z dnia 2016r.**



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
mgr inż. Jadwiga Jeznach

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

SPIS TREŚCI:

I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący fragment miejscowości Bieniewiec (obszar 2).

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

**UCHWAŁA NR 30/XIX/2016
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 21 czerwca 2016 r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI BIENIEWIEC (obszar 2).**

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), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778), Uchwały Nr 23/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 20 marca 2007 w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Bieniewiec oraz Uchwały Nr 19/XXXV/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 marca 2014r., stwierdzając że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola” (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012 roku) Rada Gminy Żabia Wola uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Bieniewiec (obszar 2), zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Obszar planu położony jest w północno - zachodniej części gminy Żabia Wola. Plan obejmuje część miejscowości Bieniewiec, o powierzchni 114,71 ha, w tym wyłączony teren, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni 13,90ha.
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. Granica obszaru opracowania wyznaczona jest:
 - 1) od północy - granicą administracyjną miejscowości Bieniewiec;
 - 2) od wschodu - granicą administracyjną miejscowości Bieniewiec;
 - 3) od południowego - wschodu – granicą administracyjną miejscowości Bieniewiec;
 - 4) od południowego - zachodu – granice wyznacza północno - wschodnia granica działki drogi o nr ewid. 116;
 - 5) od zachodu - granice wyznacza zachodnia granica działek o nr ewid. 68/11, 68/12, 68/2, 68/3, 68/4, dalej przecięcie działki drogi nr ewid. 59/1 (ul. Zagrodowa), dalej zachodnia granica działki nr ewid. 21.
4. Z obszaru opracowania wyłączony jest teren, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działki o nr ew. 68/2, 68/3, 68/5, 68/6, 68/7, 68/10, 68/11, 68/12, 69, 70, 71, 72, 73, 76/3, 76/4, 76/5, 78/1, 78/3, 78/4, 78/5, 79/1, 80/3, 80/4, 80/5, 80/6, 80/7 oraz fragment działki drogi o nr ew. 59/1.

§ 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) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - h) strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia,
 - i) przeznaczenie terenów – określone symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) oznaczenia informacyjne 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 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5

- 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Bieniewiec (obszar 2), w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną 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 dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia 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, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
 - 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa

- budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracowni pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 11) **drobna wytwórczość** – 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;
 - 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 13) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej działki drogi;
 - 14) **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;
 - 15) **strefie kontrolowanej** – należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych.
 - 16) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć 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;
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

§ 7

1. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 8

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

1MN, 2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1MN/U - 8MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
1U/MN, 2U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1U, 2U	tereny zabudowy usługowej,
1PU, 2PU, 3PU	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
1RM, 2RM, 3RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
1R, 2R, 3R, 4R, 5R	tereny rolnicze,
1R/Z - 8R/Z	tereny rolnicze - tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
1ZL - 11ZL	tereny lasów,
1WS - 10WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
1KDS, 2KDS	tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy ekspresowej,
1KDL, 2KDL, 3KDL	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
1KDW, 2KDW, 3KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) Ustala się, że wiodącymi przeznaczeniami na obszarze objętym planem są tereny przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze,
 - b) Ciągiem ekologicznym jest korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Wężyk;
- 2) 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 wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KDS i 2KDS zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 1KDL (ul. Zagrodowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 2KDL, 3KDL (ul. Zagrodowa), linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12.0m,
 - d) dla terenów projektowanych dróg o symbolach 1KDW, 2KDW, 3KDW linie rozgraniczające określa rysunek planu;
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

§ 11

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów lasów ZL, terenów rowów melioracyjnych i stawów oznaczonych symbolem WS, i zostały zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń - max do szerokości 1.50 m;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowów wskazanych na rysunku planu.
- 5) 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.

§ 12

1. Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się na terenach MN, MN/U, U/MN kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, czerni i zieleni;
- 2) W terenach MN, MN/U, U/MN obowiązuje kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych;
- 3) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) Obowiązuje zachowanie jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla działek budowlanych;
- 5) Na terenach o symbolu 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;
- 6) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy granicy działki lub 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.

§ 13

1. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem ich wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 4) Ustala się lokalizację ogrodzeń w odległości min. 3.0m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń od gazociągu średniego ciśnienia wynosi min. 0,5m zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Ustala się zakaz stosowania, ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń, w terenach MN, MN/U oraz U/MN;
- 7) Na terenach MN, MN/U oraz U/MN od strony terenów rolniczych i leśnych nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 40cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m;
- 8) W terenach U i PU dopuszcza się lokalizowanie, od strony drogi krajowej oraz od strony terenów MN/U, U/MN ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń pełnych.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wg procedury określonej w przepisach odrębnych dot. gospodarki 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 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) inwestycji realizowanych na terenach o symbolu PU i U, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
 - 2) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. 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 poziomu 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) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych;
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan wód podziemnych i powierzchniowych.

§ 17

W zakresie ochrony powietrza

- 1) Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 18

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej faunie;
- 2) Ustala się ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Wężyk polegającą na zachowaniu dotychczasowego użytkowania rolniczo - leśnego z nakazem przestrzegania zasad bezpiecznego nawożenia gleb;
- 3) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie i wykorzystanie jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone 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 zabudowy usługowej o symbolu MN/U, tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu U/MN oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej jako tereny pod "zabudowę mieszkaniowo - usługową".

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 20

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-62/18, 61-62/20, 61-62/21, 61-62/22, 61-62/23) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-62/18, 61-62/20, 61-62/21, 61-62/22, 61-62/23 na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

§ 21

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

1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, WS i 5R ustala się zakaz zabudowy budynkami.
3. Zabudowę od strony granic lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi i nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. Dla działek zlokalizowanych przy skrzyżowaniach dwóch dróg, które nie łączą się pod kątem prostym, ustala się lokalizowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 1,5m oraz zakaz lokalizowania bezpośrednio przy skrzyżowaniu drzew i krzewów ograniczających widoczność.
5. 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.
6. W strefie kontrolowanej gazociągu zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 22

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i nowo projektowanych dróg;
- 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi publiczne:

- a) drogę serwisową drogi krajowej 1KDS, której planowane jest dostosowanie do klasy ekspresowej, wraz z wiaduktem drogowym oznaczonym symbolem 2KDS,
 - b) drogi gminne publiczne KDL klasy lokalnej, oraz drogi wewnętrzne;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono w § 44, § 45 i § 46 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu;
 - 4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (o wymiarach 5.0 x 5.0 m) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
 - 5) Ustala się obsługę poszczególnych terenów drogami wewnętrznymi i dojazdami nie wyznaczonymi na rysunku planu o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla terenu MN dla obsługi od 9 działek,
- dla terenów MN/U, U/MN dla obsługi od 5 działek,
- dla terenów PU, U,
 - b) 8.0 m - dla terenu MN dla obsługi od 3 do 8 działek,
- dla terenów MN/U, U/MN dla obsługi do 4 działek,
 - c) 4.5 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki w terenie MN;
 - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć dwustronne połączenie z drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości drugostronnego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 x 12.5 m;
 - 7) Drogi gminne utwardzone to: 1KDL (ul. Zagrodowa), 2KDL (ul. Zagrodowa), 3KDL (ul. Zagrodowa), wymagają przebudowy w zakresie szerokości i urządzenia;
 - 8) Droga krajowa 1KDS wymaga przebudowy w zakresie szerokości i zagospodarowania w celu przystosowania do parametrów drogi ekspresowej.
- 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- 1) Od południa, za pośrednictwem drogi serwisowej i węzła komunikacyjnego w miejscowości Nowa Bukówka, obszar planu ma połączenie z drogą krajową klasy ekspresowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław;
 - 2) Drogi 1KDL, 2KDL, 3KDL w kierunku wschodnim stanowią połączenie układu komunikacyjnego wsi Bienewiec z Nową Bukówką.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z ujęcia wód w miejscowości Musuły siecią wodociagową o $\varnothing 110$;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) 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;
- 2) Wody opadowe i roztopowe z terenów MN, MN/U, U/MN należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 3) Dla terenów PU i U oraz drogi 1KDS ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, wprost do gruntu. Przed zrzutem wód do odbiornika nakazuje się ich oczyszczenie w urządzeniach oczyszczających;
- 4) Na terenach oznaczonych symbolem PU stanowiących potencjalne źródło zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających. Ścieki opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów

przemysłowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;

- 5) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych, przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 25

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego napięcia i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że szafki elektryczne należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
- 4) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW.

§ 26

Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 27

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia DN 100. Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu została wskazana strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia;
- 3) Wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww. rozporządzeniem;
- 4) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 28

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.

§ 29

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.

§ 30

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 symbolami od 1ZL do 11ZL, w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Na terenach o symbolu R i RM 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

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 31

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

Rozdział 10

§ 32

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

- 1) dla terenów o symbolach MN, MN/U, U/MN, U i PU – w wysokości 10%,
- 2) dla pozostałych terenów 0%

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 33

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 9.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) W przypadku lokalizacji budynków przy granicy ustala się: - jednakową wysokość budynków, - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków, - zastosowanie jednakowych materiałów, w tej samej kolorystyce, do pokrycia dachów.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczających drogi: 2KDL, 3KDL, 3KDW - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 12.0m od linii rozgraniczającej tereny ZL

b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3,
c)	wysokość zabudowy	max. 10,0m, w tym: - max. 10.0m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - max. 6.0m dla budynków gospodarczych i garaży na samochody osobowe, - max. 3.0m dla obiektów małej architektury,
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° - dopuszcza się dachy mansardowe - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych
e)	kolorystyka	zgodnie z § 12
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3) 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, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz projektowanych dróg wewnętrznych oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych, - Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 34

Oznaczenie terenu		1MN/U - 8MN/U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. a) budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) działka może być zabudowana tylko budynkiem mieszkalnym lub tylko budynkiem usługowym, b) budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

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	<ul style="list-style-type: none"> - 8.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu, - od 4.0m do 10.0m od linii rozgraniczających drogę 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu, - linia zabudowy od drogi 3KDL zmienna od 4,0m do 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi 1KDW, 2KDW, 3KDW - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny WS, - 12.0m od linii rozgraniczających tereny 5ZL i 10ZL,
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50% pow. działki, - max intensywność zabudowy – do 0.4,
c)	wysokość zabudowy	max. 11,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> - max. 11.0m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - max. 11.0 m dla budynków usługowych, - max. 6.0 m dla budynków gospodarczych i garaży, - max. 3.0m dla obiektów małej architektury,
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, - w przypadku lokalizacji budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie, - dopuszcza się dachy mansardowe,
e)	kolorystyka	zgodnie z § 12
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	25 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem, projektowanych dróg wewnętrznych oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, a w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, - Ustala się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, - W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 35

Oznaczenie terenu	1U/MN, 2U/MN
--------------------------	---------------------

1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej W tym usługi handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, sale konferencyjne, usługi wytwórcze, obsługi komunikacji, warsztaty.
	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację pensjonatów i sal bankietowych (weselnych)
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
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	- 8.00 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL, 2KDL, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 12.0 m od linii rozgraniczających teren 11ZL, - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny WS,
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.5.
c)	wysokość zabudowy	max. 12,0m, w tym: - 12.0m - maksymalna wysokość budynków usługowych , - 11.0m - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, - max. 3.0m dla obiektów małej architektury,
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° - w przypadku lokalizacji budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie, - dopuszcza się dachy mansardowe,
e)	kolorystyka	zgodnie z § 12
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	

a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, a w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, - Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1. - W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 36

Oznaczenie terenu		1U, 2U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej
	Przeznaczenie uzupełniające	<p>tereny zabudowy usługowej tj.: usługi wytwórcze, obsługi komunikacji, warsztaty, obiekty magazynowe, usługi użyteczności publicznej takie jak obiekty handlu, gastronomii, administracji z wyłączeniem usług oświaty, opieki społecznej.</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynki administracyjne, garażowe, inne związane podstawowym przeznaczeniem terenu, - obiekty ochrony przeciwpożarowej, urządzenia ochrony środowiska. - komunikacja, infrastruktura techniczna, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, b) dopuszcza się lokalizację w obrębie działki jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy lub jako samodzielny budynek, c) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej, d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W przypadku lokalizacji obiektów usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej należy zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 20.0 m od linii rozgraniczających drogę 2KDS, - 6.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDW, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków w istniejącej linii zabudowy od strony dróg wewnętrznych.

b)	parametry zabudowy działki	- - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 35% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.6.
c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość – 14.0 m, w tym dla obiektów małej architektury maksymalna wysokość 3.0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40° - dopuszcza się dachy mansardowe,
e)	kolorystyka	zgodnie z § 12
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub przez drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	Parkingi	- W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimalny wskaźnik na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, - Place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu, - Ustala się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, - Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.

§ 37

Oznaczenie terenu		1PU, 2PU, 3PU
1. Przeznaczenie terenu		
a)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz innych o podobnym charakterze.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki administracyjne, garażowe, inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - obiekty ochrony przeciwpożarowej, urządzenia ochrony środowiska. - komunikacja, infrastruktura techniczna, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

b)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację usług obsługi komunikacji (stacje paliw). Dopuszcza się lokalizację obiektów handlu o powierzchni sprzedaży do 500m ² .
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych lub usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej należy zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej. Ustala się nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 10.0m od linii rozgraniczających tereny drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDS w terenie 1PU, 2PU (zgodnie z rysunkiem planu), - 20.0m od linii rozgraniczających tereny drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDS w terenie 3PU (zgodnie z rysunkiem planu), - 20.0m od linii rozgraniczających tereny drogi krajowej oznaczonej symbolem 2KDS dla terenu 1PU (zgodnie z rysunkiem planu), - zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających tereny drogi krajowej oznaczonej symbolem 2KDS dla terenu 3PU, - w terenie 3PU, 8.0m od linii rozgraniczających tereny drogi krajowej, znajdującej się poza granicą opracowania, - 12,0m od linii rozgraniczających tereny 3ZL, 11ZL (zgodnie z rysunkiem planu), - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny WS, - 6.0 m od linii rozgraniczających teren drogi 1KDW, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu, - w/w ustalenia nie dotyczą urządzeń związanych bezpośrednio z dystrybucją paliw - zbiorników, wiat, dystrybutorów,
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 25% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.8
c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość – 15.0 m, w tym maksymalna wysokość 3.0m dla obiektów małej architektury,
d)	geometria dachów	dachy płaskie lub wielospadowe do 40°
e)	kolorystyka	zgodnie z § 12
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3)	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	3000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	40 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	

a)	Obsługa komunikacyjna terenu	- Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych, z drogi do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDS lub przez drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	Parkingi	- W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych: <ul style="list-style-type: none"> • dla samochodów osobowych 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowo- biurowych, • dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 500m² powierzchni użytkowej magazynów. <p>- Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów PU.</p> <p>- Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.</p>

§ 38

Oznaczenie terenu		1R, 2R, 3R, 4R
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze. Tereny łąk, pastwisk i upraw polowych,
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: 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	a) Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych. b) Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy hodowli na działce nr ewid. 37/2. c) Ustala się: - w granicy terenu: 1R występują zabytki archeologiczne nr ew. AZP 61-62/18, AZP 61-62/20, AZP 61-62/21, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: AZP 61-62/18, AZP 61-62/20, AZP 61-62/21, zasady ochrony określa § 20. - w granicy terenu: 2R występują zabytki archeologiczne nr ew. AZP 61-62/22, AZP 61-62/23, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: AZP 61-62/22, AZP 61-62/23, zasady ochrony określa § 20.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 6.0 od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDW, - 12.0m od terenów lasów ZL, - 5.0m od linii rozgraniczającej tereny WS, - linia zabudowy w terenach 1R, 4R zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 10%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 70% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3.
c)	wysokość zabudowy	15.0m, w tym - 10.0m - maksymalna wysokość budynków - 3.0m - maksymalna wysokość małej architektury
d)	geometria dachów	– dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° – dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 70° – dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu.

§ 39

Oznaczenie terenu		5R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy. Teren łąk, pastwisk i upraw polowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Infrastruktura techniczna dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 40

Oznaczenie terenu		1RM, 2RM, 3RM
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - 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	Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy hodowli na działce nr ewid. 37/2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	– 8,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KDL,
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.4.
c)	wysokość zabudowy	15.0m, w tym - 10.0m - maksymalna wysokość budynków - 3.0m - maksymalna wysokość małej architektury
d)	geometria dachów	– dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° – dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 70° – dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich;
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej 1KDL.

§ 41

Oznaczenie terenu		1R/Z- 8R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rowu melioracyjnego.

§ 42

Oznaczenie terenu		1ZL - 11ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami o lasach. b) Zakaz zabudowy.

§ 43

1.Oznaczenie terenu		1WS - 10WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych Tereny rzeki Wężyk, zbiornika wodnego i rowów melioracyjnych.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	

1) Ogólne zasady zagospodarowania	
a)	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się utrzymanie istniejącego cieków wodnych w terenie 1WS oraz rowów melioracyjnych z zakazem zanieczyszczenia i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem, - Zagospodarowanie terenu 1WS należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu, - Ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Wężyk, - Ustala się pozostawienie naturalnego przepływu, - Zakaz zabudowy budynkami.

§ 44

1. Oznaczenie terenu		1KDS, 2KDS
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej kategorii krajowej, klasy ekspresowej</p> <p>tereny 1KDS i 2KDS obejmują teren planowanego wiaduktu drogowego.</p>
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - teren przeznaczony pod część drogi klasy ekspresowej na której realizowana będzie droga serwisowa służąca obsłudze ruchu lokalnego, - teren przeznaczony pod budowę planowanego wiaduktu drogowego, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KDS zmienna od 30,0m do 62,0m, zgodnie z rysunkiem planu, - szerokość w liniach rozgraniczających terenu 2KDS zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45

1. Oznaczenie terenu		1KDL, 2KDL, 3KDL
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej.</p>
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<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 określonych na rysunku planu,
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 1KDL - Teren drogi o szerokości zmiennej od 6.0m do 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu, - 2KDL - Teren drogi o szerokości 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu, - 3KDL - Teren drogi o szerokości 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW, 3KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 12.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu, - 10.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu, - 8.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
2)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 5.0 x 5.0m określonych na rysunku planu. 	

DZIAŁ III

Rozdział 1

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 47

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

- Nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 69, poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r.) wraz ze zmianą: Uchwała nr 48/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003 roku, w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 48

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 49

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

§ 50

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Roman Olczak