

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ  
GRZEGORZEWICE –  
- OBSZAR Ib**

PAŹDZIERNIK 2016



**PRACOWNIA  
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**

96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35

tel. (0-46) 856 – 93 -94

---

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

Główny projektant:

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak

uprawnienia urbanistyczne nr WA 283

.....

Kierownik pracowni

mgr inż. Jadwiga Jeznach

.....

Asystent projektanta

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

.....

## SPIS TREŚCI:

- I. **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący miejscowość GRZEGORZEWICE – OBSZAR Ib**  
**zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Nr ...../...../2016 z dnia .....2016r.**  
(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia .....poz. ....).
- 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**  
**..... 2016r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GRZEGORZEWICE – OBSZAR Ib.**

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr ..... z dnia ..... w sprawie zmiany Uchwały Nr 1/XVII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r., stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała Nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Grzegorzewice - Obszar Ib na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2**

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Grzegorzewice – Obszar Ib położony przy drodze powiatowej nr 1527W oraz linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków, w południowej części gminy Żabia Wola w odległości ok.8km od Żabiej Woli, ok.7km od Mszczonowa i ok.14km od Grodziska Maz., o łącznej powierzchni około 385ha.
2. Granica opracowania pokrywa się od wschodu, zachodu, częściowo północy i południa z granicą administracyjną miejscowości Grzegorzewice, a dalej przechodzi przez działki o nr-ach ew.: 163, 164/2, 165, 166, 167, 161, 172, 171, 169 i 168, 5/4, 5/5, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/14, 5/15, 92, 99/10, 99/6, 99/11, 99/3, 98/25, 98/21, 98/20, 98/19, 98/18, 98/17, 98/16, 98/15, południową granicą działek o nr-ach ew. 98/15, 98/13, 98/14, 98/24 oraz po północnej granicy działki nr ew. 217 stanowiącej drogę powiatową nr 1527W, po zachodniej granicy działki nr ew. 118, przecinając działkę nr ew. 92 i 7, a następnie wzdłuż wschodniej granicy działki nr ew. 7.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3**

**1. Plan obejmuje:**

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2. Rysunek planu** odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
    - granice obszaru objętego planem,
    - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
    - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV i stacji transformatorowych,
    - granica terenu zamkniętego,
    - obiekt wpisany do rejestru zabytków (założenie dworsko – parkowe),

- pomnik przyrody,
  - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
  - 2) oznaczenia graficzne informacji niestanowiących 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 jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

#### § 4

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

#### § 5

##### 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Grzegorzewice – Obszar Ib 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 graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi symetrii istniejącej drogi;
- 11) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, urządzone jako skwery, zieleńce;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, z wyłączeniem działek obsługiwanych bezpośrednio z drogi oznaczonej w planie 1KDZ,2KDZ (droga powiatowa) .
- 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa

budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t;

**14) obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż linii średniego napięcia (4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz zabudowy budynków na pobyt ludzi;

**15) obiektach sportu i rekreacji indywidualnej** – obiekty i urządzenia sportowe rekreacji indywidualnej bezpośrednio związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową tj. korty tenisowe, baseny, boiska, bieżnie, kręgielnie .

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale 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 i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

## DZIAŁ I

### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1

#### Przeznaczenie terenu

## § 7

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

<b>MN/U</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
<b>MN</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>U/MN</b>	- tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>ZP</b>	- teren zieleni parkowej, teren założenia dworsko – parkowego,
<b>RM</b>	- tereny zabudowy zagrodowej,
<b>R</b>	- tereny rolnicze,
<b>R/Z</b>	- tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
<b>ZL</b>	- tereny lasów,
<b>WS</b>	- tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące stawy,
<b>KK</b>	- teren komunikacji kolejowej – linia kolejowa CE20,
<b>KDZ</b>	- tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
<b>KDD</b>	- tereny komunikacji- tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>KDW</b>	- tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych,
<b>E</b>	- tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

#### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

## § 8

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
  - a) ustala się, że dominującym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji rolniczej stanowiące kontynuację rozległego krajobrazu rolniczego z występującą na nim zabudową zagrodową; tereny rolnicze stanowią przestrzeń otwartą, a dopuszczona na tych terenach nowa zabudowa związana jest z gospodarką rolną sytuowaną na działkach powyżej 1,0ha; struktura funkcjonalno – przestrzenna obszaru opracowania powiązana jest ściśle z topografią terenu i ma charakter pasmowy związany z przebiegiem istniejących dróg lokalnych, w tym drogi powiatowej nr 1527W relacji Piotrkowice - Mszczonów; wzdłuż rowów melioracyjnych plan wyznacza korytarze ekologiczne: tereny rolnicze - tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych, natomiast wzdłuż dróg dojazdowych i wewnętrznych głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej; droga powiatowa nr 1527W stanowiąca w planie drogę o charakterze zbiorczym posiada połączenie poza granicami planu w miejscowości Piotrkowice z drogą wojewódzką nr 876;
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale.
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

## § 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 1KDZ i 2KDZ (droga powiatowa nr 1527W /ul. Tarczyńska/) zgodnie z rysunkiem planu i § 48 uchwały,
  - b) dla terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 49 i § 50 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające pozostałe tereny wyznacza rysunek planu.
- 3) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny ZL wyznaczone są zgodnie z granicami użytków.

## § 10

### 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu zamkniętego – kolejowego (1KK) oraz od strony lasów i od granicy planu (istniejących stawów) i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń – max. do szerokości 1.50m;
- 3) Nową zabudowę w sąsiedztwie lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dla terenów usługowych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach z wyłączeniem kolorów bardzo jaskrawych;

- 4) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN/U, U/MN na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny. Budynki usługowe mają być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- 5) 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 od granicy;
- 6) Przy zabudowie i zagospodarowaniu działek w terenach RM i R należy spełnić wymagania przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowie rolnicze i ich usytuowanie;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## **§ 12**

### **1. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:**

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość ogrodzeń wynosi min. 3,0m od górnej skarpy rowu, w przypadku kiedy rów przebiega prostopadle do granicy działki ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;
- 5) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi drogi;
- 6) Od strony terenów ZL, ZP, R, RM, R/Z, WS i rowów melioracyjnych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

## **Rozdział 3**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

## **§ 13**

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

## **Rozdział 4**

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

## **§ 14**

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 infrastruktury technicznej i dróg.
3. Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.



## **§ 15**

### **1. 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 obowiązek ochrony rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.
- 3) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 3,0m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.
- 6) Zakazy, o których mowa w pkt. 5 nie dotyczą rowu zlokalizowanego w pasie drogowym.

## **§ 16**

### **1. W zakresie ochrony powietrza:**

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

## **§ 17**

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

1. Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Ustala się ochronę pomników przyrody na terenie założenia dworsko – parkowego oznaczonego w planie symbolem 1ZP tj. na działce nr ewid. 118, do których należą:
  - klon jawor /Acer campestre/, obwód 270cm, wys. 20m,
  - klon jawor /Acer campestre/, obwód 260cm, wys. 22m,
  - klon jawor /Acer campestre/, obwód 275cm, wys. 22m,
  - lipa drobnolistna /Tilia cordata/, obwód 390cm, wys. 27m,
  - modrzew europejski /Larix europaea/, obwód 275cm, wys. 30m,
  - modrzew europejski /Larix europaea/, obwód 220cm, wys. 29m,
  - modrzew europejski /Larix europaea/, obwód 275cm, wys. 30m,
  - modrzew europejski /Larix europaea/, obwód 300cm, wys. 29m,
  - modrzew europejski /Larix europaea/, obwód 310cm, wys. 28m,
  - klon pospolity /Acer platanoides/, obwód 275cm, wys. 24m,
  - kasztanowiec biały /Aesculus hippocastanum/, obwód 350cm, wys. 18m,
  - kasztanowiec biały /Aesculus hippocastanum/, obwód 260cm, wys. 15m,
  - lipa drobnolistna /Tilia cordata/, obwód 270cm+245cm+370cm, wys. 25m,
  - klon pospolity /Acer platanoides/, obwód 240cm, wys. 25m,
  - lipa drobnolistna /Tilia cordata/, obwód 345cm, wys. 28m;
3. W stosunku do pomników przyrody zabrania się:
  - niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
  - wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
  - zaśmiecania obiektu i terenów wokół niego,
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych;
4. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;

5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
6. Wskaźniki maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

## **§ 18**

### **1. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) W zakresie ochrony akustycznej w planie tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniową”, tereny oznaczone symbolem MN/U, U/MN i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R i RM jako tereny pod zabudowę „mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 2) Pozostałe tereny w obszarze planu nie podlegają ochronie akustycznej.
- 3) Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

## **§ 19**

### **1. W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

## **§ 20**

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-62/14, 62-62/35, 62-62/36, 62-63/4) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerami: 62-62/14, 62-62/35, 62-62/36, 62-63/4 na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Na terenie 1ZP występują obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - dwór XIX– wieczny, nr rejestru 292/821, decyzja o wpisie z dnia 17.03.1969r.,
  - park krajobrazowy z połowy XIX w., nr rejestru 562, decyzja o wpisie z dnia 20.06.1981r.
3. Na terenie 1ZP wszelkie działania należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

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

## **§ 21**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i terenów określonych symbolem 9R, 11R, 34R, 36R, 37R ustala się zakaz zabudowy budynkami, a dla terenów ZL i WS całkowity zakaz zabudowy.
2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.
3. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz sytuowania budynków na pobyt ludzi.

## 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 drogę klasy zbiorczej - drogę powiatową nr 1527W oraz układ istniejących i projektowanych dróg klasy dojazdowej – dróg gminnych, a także pozostałych dróg wewnętrznych;
- 2) Plan ustala następujące drogi:
  - a) istniejącą drogę publiczną klasy zbiorczej, kategorii powiatowej (ul. Tarczyńska), oznaczoną w planie symbolem: 1KDZ i 2KDZ,
  - b) istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczone w planie symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD,
  - c) projektowana droga publiczna klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczona w planie symbolem 6KDD,
  - d) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 48 - § 50 niniejszej uchwały;
- 4) Plan dopuszcza w terenach komunikacji możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 5) Dla terenów o symbolu MN/U, MN, U/MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
  - a) 10,0m - dla obsługi 10 działek i powyżej,
  - b) 8,0m – dla obsługi od 3 do 10 działek,
  - c) 6,0m – dla obsługi 2 działek,
  - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20,0m x 20,0m;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5,0m x 5,0m. W przypadku skrzyżowań z drogą klasy zbiorczej należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających min. 10,0m x 10,0m.

#### 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:
  - a) poprzez drogę klasy zbiorczej oznaczoną w planie symbolem 1KDZ i 2KDZ łączącą się na wsch. poza granicami planu w miejscowości Piotrkowice z drogą wojewódzką nr 876 biegnącą w kierunku gminy Tarczyn,
  - b) poprzez drogę klasy zbiorczej oznaczoną w planie symbolem 1KDZ i 2KDZ łączącą się poza granicami planu na zach. w gm. Mszczonów z drogą krajową nr 50, która następnie łączy się z drogą krajową nr 8.

#### 3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe,
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 3) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 23**

##### **1. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszkówka; ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się budowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi rozporządzenia z zakresu warunków technicznych;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 24**

##### **1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) 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 odbiornika;
- 4) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 25**

##### **1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się lokalizację skrzynek elektrycznych w linii ogrodzenia od strony pasa drogowego;
- 4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

#### **§ 26**

##### **1. Telekomunikacja:**

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

#### **§ 27**

##### **1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

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

## § 28

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

## § 29

### 1. Zasady usuwania odpadów:

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

## § 30

### 1. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.
- 2) 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, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## Rozdział 10

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

## § 32

Określa się wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

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

## Dział II

### Przepisy szczegółowe

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

## § 33

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN/U - 11MN/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>...ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	

1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>  <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych</b> definiowanych w §5 ust.1 pkt.12.  - budynki gospodarcze i garażowe, - obiekty sportu i rekreacji indywidualnej, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- obiekty handlowe do 150m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą;
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, - 6,0m od terenów dróg oznaczonych symbolem 7KDD, 11KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 20KDW, - 12,0m od terenów lasów, - 12,0m od terenu oznaczonego symbolem 1ZP;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U - do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,35, dla terenów oznaczonych symbolem 2MN/U – 5MN/U – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 11,0m, w tym budynków: - gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiekty małej architektury - 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°; - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
2)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	1500m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	20,0m;
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
3)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m <sup>2</sup> ;
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN/U.

## § 34

Oznaczenie terenu		1MN - 3MN, 5MN – 7MN, 11MN - 42MN, 47MN – 50MN
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>  - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - obiekty sportu i rekreacji indywidualnej, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
	Przeznaczenie uzupełniające	
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi towarzyszące, w tym usługi handlu do 50m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą; - na działce nr ew. 145/2 usługi z zakresu: sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- dopuszcza się w przypadku działek o szerokości od 10m do 18m lokalizację budynków przy granicy lub 1,5m od granicy; - na terenie o symbolu 14MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 62-62/35, na terenie o symbolu 21MN i 24MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 62-63/4, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, - 6,0m od terenów dróg oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 15KDD, 14KDD, 16KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 8KDW, 9KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 22KDW, 23KDW, - 25,0m od granicy planu, - 12,0m od terenów lasów, - 12,0m od terenu oznaczonego symbolem 1ZP;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 25%, na terenie oznaczonym symbolem 3MN - 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, na terenie oznaczonym symbolem 2MN – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, na terenie oznaczonym symbolem 3MN - 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 11,0m, w tym: - gospodarczych i garaży – 6,0m. - obiekty małej architektury - 4,0m
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°, - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	minimalna powierzchnia działki	- 1000m <sup>2</sup> , dla terenu oznaczonego symbolem 3MN - 2500m <sup>2</sup> ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	18,0m;
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000m <sup>2</sup> , dla terenu oznaczonego symbolem 3MN - 2500m <sup>2</sup> ;
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, bądź niewyznaczonych na rysunku planu;
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22;

### § 35

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>4MN, 8MN - 10MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>6,80ha</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - obiekty sportu i rekreacji indywidualnej, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- usługi towarzyszące, w tym usługi handlu do 50m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą;
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6,0m od terenów dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, - 12,0m od terenów lasów, - 6.0 m od terenu 1KK;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,45, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 11,0m, w tym budynków: - gospodarczych i garaży – 6,0m, -- obiekty małej architektury - 4.0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°, - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;



e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
<b>2)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	1000m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	18,0m;
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
<b>3)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000m <sup>2</sup> ;
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, a także z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22;

## § 36

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>43MN - 46MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>16,03ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - obiekty sportu i rekreacji indywidualnej, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- na terenie oznaczonym symbolem 45MN ustala się ochronę istniejącego szpaleru drzew wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 10KDW;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 25,0m od granicy planu, - 15,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 14KDW, 16KDD, - 6,0m od terenów dróg oznaczonych symbolem 11KDW, 12KDW, 13KDW, - od terenu drogi oznaczonej symbolem 10KDW zgodnie z rysunkiem planu, - 12,0m od terenu lasu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 15%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 75%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 11,0m, w tym budynków: - gospodarczych i garaży – 6,0m - obiekty małej architektury - 4,0m.

d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°;</li> <li>- dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	2000m <sup>2</sup> ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	18,0m;
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2000m <sup>2</sup> ;
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem, bądź niewyznaczonych na rysunku planu;
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22;

## § 37

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>11,40ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt.12, obiekty zamieszkania zbiorowego (pensjonaty), obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, obiekty gastronomiczne, sale konferencyjne, centra dydaktyczno-szkoleniowe oraz obiekty turystyki, rekreacji.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</li> <li>- komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleń urządzona, obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	usługi handlu do 250m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- na terenie o symbolu 5U/MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 62-62/14, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,</li> <li>- 15,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 21KDW,</li> <li>- 6,0m od terenów dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 5KDW, 20KDW,</li> <li>- 12,0m od terenów lasów,</li> <li>- 12,0m od granicy planu;</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – 25%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – co najmniej 70%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,0m, w tym budynków:</li> <li>- gospodarczych i garaży – 6,0m</li> <li>- obiekty małej architektury - 4.0m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°,</li> <li>- dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	2000m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	20,0m;
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2000m <sup>2</sup> ;
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych, a także z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22;

## § 38

<b>1. Oznaczenie terenu</b>	<b>2U/MN - 4U/MN</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>1,75ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	

1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe,</li> <li>- obiekty sportu i rekreacji indywidualnej,</li> <li>- komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleń urządzone, obiekty małej architektury.</li> </ul>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- obiekty handlowe do 250m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą;
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDZ,</li> <li>- 6,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 7KDD i 11KDD;</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej na terenie U/MN,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,0m, w tym budynków:</li> <li>- gospodarczych i garaży – 6,0m</li> <li>- obiekty małej architektury - 4.0m</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°,</li> <li>- dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	1500m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m;
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m <sup>2</sup> ;
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów U/MN.

## § 39

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1ZP</b>
--------------------------	------------

<b>Powierzchnia</b>		<b>14,10ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zieleni parkowej, teren założenia dworsko – parkowego</b> – istniejący dwór z 1850r. i park krajobrazowy z poł. XIX w.; dwór został wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 292/821 z 17.03.1969r., a park decyzją 562 z 20.06.1981r.;
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki,</li> <li>- zieleń urządzone, obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na cele użyteczności publicznej (biura, galeria, sala konferencyjna);</li> <li>- działania inwestycyjne polegające na przebudowie, zmianie sposobu użytkowania zabytkowego budynku z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>ustala się zakaz zabudowy naruszającej charakter zabytkowego założenia;</p> <p>ustala się zachowanie układu zieleni i ciągów pieszych w nawiązaniu do założeń historycznych parku, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>ogrodzenia zgodnie z §12, materiały użyte do budowy ogrodzenia powinny nawiązywać do rozwiązań używanych pierwotnie z zachowaniem przepisów odrębnych;</p> <p>ustala się ochronę pomników przyrody;</p>

## § 40

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1RM – 5RM</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>5,54ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy zagrodowej</b> (wiejskie domy mieszkalne, budynki inwentarskie i gospodarcze niezbędne do produkcji rolnej);
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- obiekty sportu i rekreacji indywidualnej,</li> <li>- zieleń urządzone, obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- usługi agroturystyki;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	

1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się w terenach RM chów lub hodowlę zwierząt do 15 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi) z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 1 DJP, jeżeli działalność ta prowadzona będzie w odległości nie mniejszej niż 25.0m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>- dopuszcza się w terenach RM chów lub hodowlę zwierząt do 10 DJP z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 0,75 DJP, jeżeli działalność ta prowadzona będzie w odległości nie mniejszej niż 15.0m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>- dopuszcza w terenach RM się chów lub hodowlę zwierząt do 5 DJP z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 0,5 DJP, jeżeli działalność ta prowadzona będzie w odległości nie mniejszej niż 10.0m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</li> </ul>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDZ,</li> <li>- 6,0m od linii rozgraniczających drogę 14KDD, 16KDD, 23KDW;</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy - do 30%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.30,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0.01.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,0m;</li> <li>- obiekty małej architektury - 4.0m</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°,</li> <li>- dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;</li> </ul>
3)	<b>Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych</b>	- wg przepisów odrębnych;
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się min. 3 miejsca postojowe;

## § 41

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R – 8R,10R,12R,13R - 31R,33R,35R</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>131,11ha</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny rolnicze.</b>

2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym (wiejskie domy mieszkalne, budynki inwentarskie i gospodarcze niezbędne do działalności rolniczej),</li> <li>- dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleń urządzone, obiekty małej architektury,</li> <li>- usługi agroturystyczne;</li> </ul>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 40 DJP;</li> <li>- dopuszcza się w terenach R chów lub hodowlę zwierząt powyżej 25 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi) z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 4 DJP o ile działalność ta nie będzie prowadzona bliżej niż 70 m od terenów zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>- dopuszcza się w terenach R chów lub hodowlę zwierząt powyżej 15 DJP z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 1 DJP, jeżeli działalność ta prowadzona będzie w odległości nie mniejszej niż 50.0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</li> <li>- dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do 15 DJP z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 0,5 DJP, jeżeli działalność ta prowadzona będzie w odległości nie mniejszej niż 25.0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</li> <li>- na terenie o symbolu 10R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-62/14, na terenie o symbolu 17R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej o symbolu nr AZP 62-62/35 i 62-62/36, a na terenie 19R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-63/4; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20.</li> </ul>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 2KDZ,</li> <li>- 6,0m od terenów dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 13KDD, 16KDD, 1KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 13KDW, 16KDW, 17KDW, 19KDW, 23KDW,</li> <li>- 3,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 18KDW,</li> <li>- 12,0m od terenów lasów,</li> <li>- 25,0m od zachodniej granicy planu dla terenu oznaczonego symbolem 4R,</li> <li>- 25,0m od granicy planu dla terenu oznaczonego symbolem 31R,</li> <li>- od terenu zamkniętego oznaczonego symbolem 1KK zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</li> </ul>

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki na terenie R, 15% - dla terenu oznaczonego symbolem 3R;</li> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki na terenie R,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.15,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0.01.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,0m;</li> <li>-- obiekty małej architektury - 4.0m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°,</li> <li>- dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
3)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych</b>	- wg przepisów odrębnych;
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22;

## § 42

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>32R</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>4,24ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren rolniczy.</b>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym (wiejskie domy mieszkalne, budynki inwentarskie i budynki gospodarcze niezbędne do działalności rolniczej),</li> <li>- dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleni urządzona, obiekty małej architektury;</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi agroturystyczne, w tym:</li> <li>- plaża, przystań wodna, kąpielisko, tereny sportu m.in. sportów wodnych;</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	



1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 40 DJP;</li> <li>- dopuszcza się w terenach R chów lub hodowlę zwierząt powyżej 25 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi) z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 4 DJP o ile działalność ta nie będzie prowadzona bliżej niż 70 m od terenów zabudowy mieszkaniowej;</li> <li>- dopuszcza się w terenach R chów lub hodowlę zwierząt powyżej 15 DJP z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 1 DJP, jeżeli działalność ta prowadzona będzie w odległości nie mniejszej niż 50.0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</li> <li>- dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do 15 DJP z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 0,5 DJP, jeżeli działalność ta prowadzona będzie w odległości nie mniejszej niż 25.0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;</li> </ul>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 17,0m od terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 15KDW,</li> <li>- 25,0m od granicy planu;</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% pow. działki na terenie R,</li> <li>- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% pow. działki na terenie R,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.1,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0.01.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,0m;</li> <li>- obiekty małej architektury - 4.0m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°,</li> <li>- dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°;</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 12;
3)	<b>Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych</b>	- wg przepisów odrębnych;
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22;

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>9R,11R,34R,36R,37R</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>1,36ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny rolnicze.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się zakaz zabudowy budynkami;</li> <li>- użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;</li> <li>- na terenie o symbolu 9R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 62-62/14; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej znajdującej się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

## § 44

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R/Z - 10R/Z</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>...ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych.</b>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dla rolnictwa i mieszkańców wsi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ścieżki rowerowe i piesze,</li> <li>- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	ogrodzenia zgodnie § 12; ustala się: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz zabudowy budynkami,</li> <li>- możliwość budowy stawów,</li> <li>- zachowanie zadrzewień śródpolnych;</li> </ul>

## § 45

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL - 45ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>...ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny lasów.</b>  Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się zakaz zabudowy;</li> <li>- na terenie o symbolu 13ZL znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 62-62/14, na terenie o symbolu 25ZL znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej o symbolu nr 62-62/36, a na terenie o symbolu 31ZL znajduje się strefa o symbolu nr 62-63/4; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20.</li> </ul>

## § 46

Oznaczenie terenu		1WS - 12WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące stawy;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się ochronę i utrzymanie istniejących stawów; - ustala się zakaz zabudowy.

## § 47

Oznaczenie terenu		1KK
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji kolejowej – linia kolejowa CE20 (Łowicz – Skierniewice – Łuków);
	Przeznaczenie uzupełniające	- drogi szynowe i obiekty inżynierskie, - skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi, - urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren lokalizację komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z koleją.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne; sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

## § 48

Oznaczenie terenu		1KDZ - 2KDZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi 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.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	20,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 1KD/Z i 2KD/Z; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.

## § 49

Oznaczenie terenu		1KDD - 16KDD
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.</b>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>– ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.</li> </ul>
2)	<b>Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających</b>	12,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 6KDD; 10,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD; dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD całkowita szerokość drogi 10,0m, w granicach planu szerokość zmienna od 1,0m do 2,0m; dla terenu oznaczonego symbolem 7KDD szerokość zmienna od 10,0m do 12,0m;

## § 50

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDW - 23KDW</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.</b>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</li> <li>– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>– ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>– na terenie oznaczonym symbolem 10KDW ustala się ochronę istniejących drzew;</li> </ul>
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	- 5,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 23KDW; - 6,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 6KDW; - 8,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 2KDW, 3KDW, 4KDW, 7KDW, 16KDW, 18KDW; - 10,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 17KDW, 20KDW; - dla terenów dróg oznaczonych symbolem 1KDW, 5KDW, 8KDW, 9KDW, 15KDW, 19KDW, 21KDW, 22KDW zgodnie z rysunkiem planu.

## § 51

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1E - 5E</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe.</b>  Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	

<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.
<b>a)</b>	<b>Wysokość zabudowy</b>	max. 15,0m;

**Dział III**  
**Rozdział 1**  
**Przepisy końcowe**

**§ 52**

Tracą moc uchwały:

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

**§ 53**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 54**

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

**§ 55**

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