

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA**

obejmujący fragment miejscowości  
**SŁUBICA DOBRA (obszar XXVIb)**



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

---

**Zespół projektowy:**

mgr inż. Ewa Grzesiak

mgr inż. Jadwiga Jeznach

mgr Magda Nowicka

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

mgr inż. Iwona Błędowska

## SPIS TREŚCI:

### I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący miejscowość SŁUBICA DOBRA

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

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŻABIA WOLA**  
**z dnia .....**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SŁUBICA DOBRA (Obszar XXVIb).**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016r. poz. 778 z późn. zm.) Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r. oraz Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r, 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 Słubica Dobra (obszar XXVIb) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2**

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Słubica Dobra, położoną w zachodniej części gminy Żabia Wola przy drodze gminnej nr 150611W (relacji Słubica – Pieńki Słubickie) i oddaloną o ok. 1km od drogi krajowej nr 8, w odległości 7km od Żabiej Woli, 11km od Mszczonowa, 15km od Grodziska Maz. i 20km od Żyrardowa o łącznej powierzchni około 145,27ha.
2. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami administracyjnymi miejscowości Słubica Dobra z wyłączeniem działek o nr ew. 46/3, 46/9, 48/9, 127/1, 127/2.
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 do niej 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
    - e) obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej wysokiego i średniego napięcia,
    - f) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
    - g) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - h) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
    - i) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym,
  - 2) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu;
  - 3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
  - 4) 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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Słubica Dobra (obszar XXVIb) 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 linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
  - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
  - 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
  - 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
  - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia (po 18,0m od osi linii) i średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.
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) 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) Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;
- 5) Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia;
- 6) Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

**DZIAŁ I****Przepisy ogólne****Rozdział 1****Przeznaczenie terenu****§ 7**

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>MN/U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
<b>U/MN</b>	teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>UO</b>	teren usług oświaty,
<b>R</b>	tereny rolnicze,
<b>R/Z</b>	tereny rolnicze - tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
<b>ZL</b>	tereny lasów,
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych,
<b>KDL</b>	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
<b>KDD</b>	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>KDW</b>	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych,
<b>E</b>	teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV

**Rozdział 2****Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego****§ 8****1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
  - a) dla terenu istniejącej drogi 1KDL (ul. Słoneczna), linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 15061W do szerokości w granicach opracowania zmiennej od 10.0 do 18.5m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu istniejącej drogi 2KDL (ul. Graniczna), linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako obustronne osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do 15.0m. (szerokość w granicach opracowania zmienna 3.0 i 15.0m),
  - c) dla terenu istniejącej drogi 3KDL (ul. Kukułki), linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu (szerokość w granicach opracowania zmienna 2.0 i 12.0m),
  - d) dla terenu istniejącej drogi gminnej 1KDD (ul. Orchidei), linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu (szerokość dogi 10,0m),
  - e) dla terenu istniejącej drogi 2KDD, linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z wschodnią i zachodnią granicą działki nr ew. 48/6; szerokość 10.0m,

- f) dla terenu istniejącej drogi 3KDD (ul. Zajęcza), linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako obustronne osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do 10.0m. (szerokość w granicach opracowania zmienna od 6.0 do 8.0m),
- g) dla terenów projektowanych dróg o symbolach od 1KDW do 16KDW linie rozgraniczające określa rysunek planu.
- h) Narożne ścięcia linii rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wszystkich dróg wewnętrznych zostały wskazane na rysunku planu.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów U/MN, MN, MN/U, UO, R/Z, ZL, R, WS, E wyznacza rysunek planu.

## § 9

### Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, pilastrów - max do szerokości 1.50 m;
- 2) 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.

## § 10

### Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dla terenów usługowych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach z wyłączeniem kolorów bardzo jaskrawych;
- 4) Na terenach o symbolu MN, MN/U, U/MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicy lub w przybliżeniu na min. 1.5m do granicy;
- 6) Na terenach o symbolu MN/U dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w granicy lub w przybliżeniu na min. 1.5m do granicy;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## § 11

### Zasady sytuowania 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 nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się od strony dróg zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 5) Ustala się, że lokalizacja ogrodzeń od rowu melioracyjnego wynosi min. 3,0m;
- 6) Od strony terenów WS, ZL, R, R/Z i rowów melioracyjnych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

**§ 12****Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:**

- 1) Na terenach o symbolu U/MN i MN/U dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowych;
- 3) Płaszczyzny ekspozycyjne urządzeń reklamowych powinny nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym;
- 5) Zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) Zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych neonowych tj. zbudowanych z rurek szklanych wypełnionych gazem szlachetnym, w których pod wpływem prądu powstaje intensywne światło, widoczne z bardzo dużej odległości zarówno w dzień, jak i w nocy.

**§ 13**

**Zasady sytuowania obiektów małej architektury:** Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

**Rozdział 3****Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem****§ 14**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
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 infrastruktury technicznej i dróg.
3. Plan nie wskazuje terenów, na których lokalizowane będą zakłady o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5. Na obszarze objętym Planem znajduje się fragment rezerwatu przyrody 'Skulskie Dęby'. Na obszarze rezerwatu ustala się sposób zagospodarowania na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych.

**§ 16**

**W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:** Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.



### § 17

**W zakresie ochrony powietrza:** Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

### § 18

**Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

### § 19

**W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - b) U/MN i MN/U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - c) UO należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

## Rozdział 5

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

### § 20

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-62/59) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem AZP 61-62/59.
2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 2, prace ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

## Rozdział 6

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

### § 21

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.
2. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia DN90 zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, WS ustala się zakaz budowy budynków.

## 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 projektowanych dróg gminnych;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi:
  - a) drogi gminne klasy lokalnej o symbolu 1KDL (ul. Słoneczna), 2KDL (ul. Graniczna), 3KDL (ul. Kukułki),
  - b) istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej 1KDD (ul. Orchidei), 2KDD, 3KDD (ul. Zajęcza),
  - c) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 43 - § 45 niniejszej uchwały;
- 4) Dla terenów o symbolu U/MN, MN/U i MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
  - a) 10.0 m - dla obsługi od 10 działek,
  - b) 8.0 m - dla obsługi od 3 do 9 działek,
  - c) 6.0 m - dla dojazdów obsługujących max 2 działki;
- 5) W przypadku, gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m × 12.5m;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych i lokalnych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m.

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

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogi gminne z miejscowością Pieńki Słubickie, Słubica Wieś oraz z pozostałymi pobliskimi miejscowościami, i dalej łączy się z drogą krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław;
- 2) Droga gminna nr 150611W relacji Słubica – Pieńki Słubickie oznaczona w planie symbolem 1KDL stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu od północy z drogą krajową S8 i miejscowością Bieniewiec.

## Rozdział 8

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

#### § 23

#### 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;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym);
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 24

##### **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;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem terenów o symbolu 20MN, 21MN, 22MN, 1U/MN;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### § 25

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

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej, wykorzystywanych do własnych potrzeb o mocy nie większej niż 40kW.

#### § 26

##### **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

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

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia DN 90. 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 zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia;
- 3) Zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 28

**Zasady zaopatrzenia w ciepło:** Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 40kW.

#### § 29

**Zasady usuwania odpadów:** Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu 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 wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL) w oparciu o przepisy odrębne, w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

**Rozdział 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****Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.****§ 32.**

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN, MN/U i MN stawkę procentową w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów stawkę procentową 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 – 15MN</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.  Na terenie o symbolu 9MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-62/59, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20 ust.2  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.  Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN90 zgodnie z § 21 ust.2.

<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KDL, KDD, KDW – 6,0m</li> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDL – 6,0m, z wyj. terenu o symbolu 8MN,</li> <li>- na terenie o symbolu 8MN nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 2KDL – 15,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDL: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ na terenie o symbolu 2MN, 3MN- 11,0m,</li> <li>▪ na terenie o symbolu 4MN- 11,5m,</li> <li>▪ na terenie o symbolu 5MN- 10,0m,</li> <li>▪ na terenie o symbolu 7MN- 9,0m,</li> <li>▪ na terenie o symbolu 8MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN- 6,0m,</li> </ul> </li> <li>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 5,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3R/Z – 5,0m</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – co najmniej 55%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.45,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy - 0.1,</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15.0m, w tym budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0m,</li> <li>- gospodarczych i garaży – 6,0m</li> <li>- nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m</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 10°.</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m <sup>2</sup> , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000 m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych,</li> <li>- Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</li> </ul>

## § 34

Oznaczenie terenu		16MN – 19MN
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KDL, 9KDW, 14KDW – 6,0m - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 13KDW – wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KDD – 6,0m z wyj. terenu o symbolu 18MN, - na terenie o symbolu 18MN nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 3KDD – od 6,0m do 17,0m, wg rysunku planu - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6WS – 5,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.4, - minimalna intensywność zabudowy - 0.1
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15.0m, w tym budynków: - mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m - nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m
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 10°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m <sup>2</sup> , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

4)	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500 m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych, - Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

## § 35

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>20MN - 22MN</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, -, obiekty małej architektury.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KDL, 16KDW, 12KDW – 6,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 7WS – 5,0m. - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 7ZL – 12,0m. - granicy planu – 12,0m, wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 15%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3, - minimalna intensywność zabudowy- 0.1
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15.0m, w tym budynków: - mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m
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 10°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1300 m <sup>2</sup> , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1300m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych, - Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

## § 36

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN/U</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej</b>  W ramach zabudowy usługowej usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 10.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.  Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny.  Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 90 zgodnie z § 21 ust.2.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od drogi oznaczonej symbolem 2KDL, - 6.0m od dróg oznaczonych symbolem 1KDD, 2KDD, - wzdłuż strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia – wg rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki - do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 35%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.60, - minimalna intensywność zabudowy - 0.1,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15.0m, w tym: - budynków gospodarczych i garaży - 6.0m, - pozostałych – 11,0m. - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m



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 10°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1200m <sup>2</sup> ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	20.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
<b>4)</b>	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1200m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych.
b)	Parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku usług na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych, - W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

## § 37

Oznaczenie terenu		1U/MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  W ramach zabudowy usługowej - usługi z zakresu turystyki, sportu i rekreacji, kultury i zdrowia, gastronomiczne, handlu max do 150m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, budynki, w których przeprowadzone będą kursy i szkolenia, przedszkole.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny  Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a) Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KDL – 6,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 7WS – 5,0m. - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 7ZL – 12,0m.
b) Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki - do 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.70, - minimalna intensywność zabudowy - 0.1,
c) maksymalna wysokość zabudowy	15.0m, w tym: - budynków gospodarczych i garaży - 6.0m, - pozostałych – 11,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
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 10°.
e) ogrodzenia	Zgodnie z § 11
<b>3) Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a) Minimalne powierzchnie działek	2500m <sup>2</sup> ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b) Minimalne fronty działek	30.0m
c) Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
<b>4) Powierzchnia działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2500m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a) Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych i wewnętrznych.
b) Parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku usług na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych, - W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

## § 38

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1UO</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren usług oświaty</b>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki i urządzenia sportowe i rekreacyjne, - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.

3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) Dopuszcza się realizację obiektów handlowych i gastronomicznych jako obiektów towarzyszących o powierzchni użytkowej do 50m <sup>2</sup> , b) w kubaturze budynku dopuszcza się lokale mieszkalne;
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 90 zgodnie z § 21 ust.2.
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 9.0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDL, - 6.0m od dróg oznaczonych symbolem 7KDW.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.80, - minimalna intensywność zabudowy - 0.1
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15.0m,
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 40°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	5000 m <sup>2</sup> ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	<b>Powierzchnia działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 5000 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.  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.

## § 39

Oznaczenie terenu		1R - 8R
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- zabudowa zagrodowa, garaże, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ochrony środowiska i ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury, - usługi agroturystyczne.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi),  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KDD, KDW – 6,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 5,0m. - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 12ZL – 12,0m. -
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% pow. działki na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.10, - minimalna intensywność zabudowy - 0.1
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym budynki: - mieszkalne – 10,0m - nieprzeznaczone na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałe – 12,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m
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 10°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
<b>3)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

## § 40

Oznaczenie terenu		1R/Z – 4R/Z
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze – tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.  Na terenie o symbolu 1R/Z znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-62/59, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20 ust.2

## § 41

Oznaczenie terenu		1ZL – 8ZL
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny lasów.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów odrębnych. Ustala się zakaz zabudowy.

## § 42

Oznaczenie terenu		1WS – 8WS
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny wód powierzchniowych
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.  Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.  Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

## § 43

Oznaczenie terenu		1KDL-3KDL
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KDL - szerokości drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu zmienna od 10.0 do 18.5m; planowana szerokość – od 12,0m do 18,5m; na skrzyżowaniu narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2KDL - szerokości drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu zmienna 3,0m i 15,0m; planowana całkowita szerokość – 15,0m; na skrzyżowaniu narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3KDL - szerokości drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu zmienna 2,0m i 12,0m; planowana całkowita szerokość – 12,0m;</p>
----	---	---

## § 44

Oznaczenie terenu		1KDD - 3KDD
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych,</p> <p>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.</p>
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>– 10.0m - dla dróg o symbolu 1KDD i 2KDD,</p> <p>– dla drogi 3KDD szerokość zmienna w granicy planu od 6,0m do 8,0m; planowana łączna szerokość 10,0m.</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających wg rysunku planu.</p>

## § 45

Oznaczenie terenu		1KDW - 16KDW
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>	<p>a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</p> <p>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.</p>
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>– 10,0 m - dla dróg o symbolu: 1KDW, 2KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 12KDW, 13KDW,</p> <p>– dla drogi 3KDW szerokość zmienna 9,0m i 15,5m, wg rysunku planu,</p> <p>– 6,0 m - dla drogi o symbolu 4KDW; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m,</p> <p>– 8,0m - dla drogi 5KDW, 16KDW,</p> <p>– 10,0 m - dla drogi o symbolu 11KDW; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 16,0m×13,0m,</p> <p>– 10,0 m - dla drogi o symbolu 14KDW; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,0m×20,0m,</p> <p>– 8,0 m - dla drogi o symbolu 15KDW; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×13,0m.</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających wg rysunku planu.</p>

**§ 46**

<b>1. Oznaczenie terenu</b>	<b>1E</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
1) zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
2) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m.	

**Dział III  
Rozdział 1  
Przepisy końcowe**

**§ 47**

Tracą moc uchwały:

- 1) Uchwała Rady Gminy Żabia Wola nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz.U. woj. mazowieckiego nr 69, poz.717);
- 2) Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 48/2003 z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz.U. woj. mazowieckiego nr 285, poz.7526);
- 3) Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 49/2003 z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz.U. woj. mazowieckiego nr 285, poz.7527).

**§ 48**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 49**

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

**§ 50**

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