
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**obejmujący miejscowość
CIEPŁE (obszar IV)**



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Kierownik pracowni
mgr inż. Jadwiga Jeznach

Projektant
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

Aleksandra Miastowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
..... 2019 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ CIEPŁE (obszar IV)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 2019r. poz. 506 z późn. zm.), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 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. kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r. kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r. kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r., kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., 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. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Ciepłe (obszar IV) zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje miejscowość Ciepłe położoną przy drodze powiatowej 1521W o łącznej powierzchni około 76ha.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Ciepłe.
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 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - g) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
 - 3) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;
 - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola 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) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
 - 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Ciepłe (obszar IV) w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linią 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** – należy przez to rozumieć 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) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
 - 12) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
 - 13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

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.

Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/MN	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
R/Z	tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień
ZL	tereny lasów
R	tereny rolnicze
WS	tereny wód powierzchniowych
KD/Z	teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej
KD/D	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KD/Dp	tereny komunikacji - fragmenty dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy i 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, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy budynku z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9.

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, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m;
- 5) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy lub w przybliżeniu na min 1,5m od granicy;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10.

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 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) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0 m od osi drogi;
- 5) Ustala się, że odległość ogrodzeń od linii rozgraniczającej cieku i rowu melioracyjnego oznaczonych symbolem WS wynosi min. 5,0m;
- 6) Od strony terenów o symbolu WS, R/Z, ZL oraz rezerwatu Skulski Las przylegającego bezpośrednio do granicy planu ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

§ 11.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających urządzeń reklamowych świetlnych.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów 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.

§ 13.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny zgodnie z zasadami wynikającymi z prawa ochrony środowiska.
4. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 14.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem lub rzeką wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się, iż budowa urządzeń wodnych oraz budowli na rzece oraz odprowadzanie wód lub ścieków do rzeki wymaga przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.
- 4) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 15.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są ustalone w Dziale II.

§ 16.

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, MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Rozdział 5

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

§ 17.

1. Lokalizacja budynków w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, pozostałe obiekty budowlane w odległości 18,0m od osi linii należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.
2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z oraz 2R i WS ustala się zakaz budowy budynków.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
 - 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi:
 - a) istniejącą drogę publiczną klasy zbiorczej, kategorii powiatowej oznaczoną symbolem 1KD/Z,
 - b) istniejącą drogę publiczną klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczoną symbolem 1KD/D,

- c) fragmenty dróg publicznych klasy dojazdowej, kategorii gminnej oznaczone symbolem 1KD/Dp, 2KD/Dp,
 - d) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 40 - § 43 niniejszej uchwały;
 - 4) Na terenach o symbolu MN i MN/U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 8.0 m – dla obsługi od 5 działek,
 - b) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
 - c) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
 - 5) Na terenach o symbolu U/MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości minimum 8,0m;
 - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku w/w połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5 m × 12,5m;
 - 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych 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 drogą powiatową nr 1521W z miejscowością Żabia Wola i Skuły, drogą powiatową nr 1518W z drogą krajową nr 8 oraz poprzez drogę powiatową nr 1521W z drogą wojewódzką nr 876.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar planu zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego 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;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20.

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 sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków (przydomowych oczyszczalni ścieków) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 21.

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 istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;

- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 22.

Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) 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.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna oraz z odnawialnych źródeł energii.

§ 25.

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych, gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 26.

Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27.

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 9

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

§ 28.

1. Ustala się dla terenów o symbolu U/MN, MN/U i MN stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu 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.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1U/MN, 5U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11, w tym budynki handlowe do 500m² powierzchni sprzedaży definiowane zgodnie z ustawą.</p>
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
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.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z, - 4,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Dp, - 12,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 8ZL, - 5,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 4WS, - od osi linii wysokiego napięcia – 18,0m, wg rysunku planu, - na terenie o symbolu 1U/MN – 6,0m od granicy planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – do 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu U/MN – co najmniej 50%, - max intensywność zabudowy – 0,7, - min intensywność zabudowy – 0,035.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym dla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - pozostałych budynków – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 18,0m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 25,0m - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3. Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 30.

Oznaczenie terenu		2U/MN, 4U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11, w tym budynki handlowe do 500m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą, drobna wytwórczość definiowana zgodnie z §5 ust. 1 pkt.12.
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
----	---------------------------------------	---

2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z, - 18,0m od osi linii wysokiego napięcia.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – do 45%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu U/MN – co najmniej 30%, - max intensywność zabudowy – 1,35, - min intensywność zabudowy – 0,04.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym dla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1000m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	<ul style="list-style-type: none"> - 18,0m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 25,0m - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - 1000m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 1KD/Z lub z dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>

b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3.</p> <p>Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>
-------------	--

§ 31.

Oznaczenie terenu		3U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>W ramach usług dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiekty zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wczasowy, dom rencisty, - usługi turystyczne, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, socjalnej, obsługi bankowej, działalności biurowej, gastronomii, oświaty, przedszkola, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie, szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), pralnie, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, - usługi handlu max do 500m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą, - centra konferencyjno – szkoleniowe, - sale bankietowe,
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z,

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 3U/MN – do 55%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 3U/MN – co najmniej 30%, - max intensywność zabudowy – 2,0, - min intensywność zabudowy – 0,04.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym dla: <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 15,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1000m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	<ul style="list-style-type: none"> - 18,0m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 25,0m - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - 1000m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 1KD/Z lub z dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dokonywania podziału działki należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>

b) parkingi	<p>Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dla hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych, b) dla handlu detalicznego – 3 miejsca na 100m² powierzchni sprzedaży, c) dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, d) dla pozostałych usług – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków. <p>Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielienia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>
-------------	---

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p> <p>Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11, w tym budynki handlowe do 250m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą.</p>
2)	przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynki usługowe albo zarówno budynki usługowe i budynek mieszkalny jednorodzinny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/D
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1MN/U – do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 1MN/U – co najmniej 50%, - max intensywność zabudowy – 0,5, - min intensywność zabudowy – 0,035.

c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym dla: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 18,0m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 25,0m - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1000m ² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - 2000m ² - dla zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii. W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3. Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN – 4MN
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m – od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/D, 1KDW, - 12,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 5,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS, - 6,0m – od granicy planu na terenie o symbolu 1MN, - od osi linii wysokiego napięcia wg rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN– 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7 - minimalna intensywność zabudowy – 0,08
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.</p> <p>W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.</p> <p>Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p>

§ 34.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 10R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- infrastruktura techniczna, komunikacja,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakaz budowy budynków, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1ZL - 10ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny lasów.</p> <p>Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1R, 3R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	<p>- zabudowa zagrodowa,</p> <p>dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - komunikacja, infrastruktura techniczna, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego.</p> <p>Ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 6,0m od granicy planu, wg rysunku planu, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KDW, 2KD/Dp, - od osi linii wysokiego napięcia – 18,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 11,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej przylegającej do granicy planu oraz dróg wewnętrznych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		2R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - komunikacja, infrastruktura techniczna, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 38.

Oznaczenie terenu		4R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - komunikacja, infrastruktura techniczna, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. Ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od granicy planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - maksymalna wysokość pozostałych budynków - 10,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej przylegającej do granicy planu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1WS - 4WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- infrastruktura techniczna, komunikacja,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się ochronę i utrzymanie istniejących wód powierzchniowych z zakazem ich zanieczyszczania i zasypywania oraz przekształcania ich koryt oraz z nakazem zabezpieczenia ich brzegów przed osuwaniem, - Ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Pisi Tucznej, - Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- 1KD/Z (ul. Mszczonowska) – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0m do 20,0m; planowana całkowita szerokość drogi 20,0m.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/D (ul. Cichej Wody) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp, 2KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - fragmenty dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Dp – szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu zmienna do 14,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 2KD/Dp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna do 10,0m.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 44.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 45.

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

§ 46.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Żabia Wola