

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY ŻABIA WOLA**

.....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ JÓZEFINA (obszar IX)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2020r. poz. 713 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 2020r. poz. 293 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 kolejno 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 z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą nr 37/XXVII/2017 z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą nr 9/XXXIII/2018 z dnia 27 marca 2018r. oraz kolejno Uchwałą nr 7/IV/2019 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 Józefina (obszar IX), zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje miejscowość Józefina o powierzchni ok. 31ha, położony w gminie Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Józefina.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Plan obejmuje:
  - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący 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) granice obszaru objętego planem miejscowym,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
    - e) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
    - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
    - g) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
  - 2). oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
  - 3). 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
  - 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
  - 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Józefina (obszar IX) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej 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 wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
  - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
  - 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 z zakresu 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, produkcji i drobnej wytwórczości;
  - 12) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra 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 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 14) **zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 70% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.
  - 15) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.
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. 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 i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

#### § 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	tereny zabudowy usługowej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
UO	tereny usług oświaty,
UK	teren usług sakralnych,
R	tereny rolnicze,
Z/K	tereny zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KD/S	tereny komunikacji – fragmenty drogi publicznej, klasy ekspresowej,
KD/Z	teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy zbiorczej,
KD/Zp	tereny komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy zbiorczej,
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
KD/Dp	teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

## 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 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.

### § 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, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków mieszkalnych blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;
- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 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) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 3m od górnej skarpy rowu, w przypadku gdy rów przebiega prostopadle do granicy działki, ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;
- 5) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

### § 11.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie słupów ogłoszeniowych lub tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 36m<sup>2</sup> na terenie o symbolu U, na pozostałych terenach do 6m<sup>2</sup>;
- 2) Zakazuje się realizacji migających, świetlnych urządzeń reklamowych;
- 3) Zabrania się lokalizowania urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg.

### **Rozdział 3** **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

#### **§ 12.**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady 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.**

#### **§ 13.**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
  - 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach o symbolu U;
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **§ 14.**

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) 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 niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Plan wprowadza 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 minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone 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) MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenie o symbolu R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - c) UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

## Rozdział 5

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

#### § 17.

1. 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.
2. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem Z/K 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 dróg – zbiorczej, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
  - 2) Plan wskazuje następujące drogi:
    - a) 1KD/S, 2KD/S – fragment drogi publicznej, klasy ekspresowej,
    - b) 1KD/Z – drogę publiczną, klasy zbiorczej,
    - c) 1KD/Zp, 2KD/Zp – fragmenty drogi publicznej, klasy zbiorczej,
    - d) 1KD/L – drogę publiczną, klasy lokalnej,
    - e) 2KD/L, 3KD/L – fragmenty drogi publicznej, klasy lokalnej przebiegającej wzdłuż drogi klasy ekspresowej nr S8,
    - f) 1KD/D, 2KD/D – drogi publiczne, klasy dojazdowej,
    - g) 1KD/Dp – fragment drogi publicznej, klasy dojazdowej,
    - h) 1KDW - 6KDW – istniejące drogi wewnętrzne,
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 40 - § 46 niniejszej uchwały;
  - 4) Dla terenu o symbolu 1U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10,0m;
  - 5) Dla terenów o symbolu MN/U, MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
    - a) 10.0 m - dla obsługi 10 działek i więcej,
    - b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 9 działek,
    - c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
    - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki.
  - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania: na terenie o symbolu 1U o minimalnych wymiarach 20,0m × 20,0m, na terenach o symbolu MN/U i MN min 12.5m × 12.5m;
  - 7) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0m;
  - 8) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  - 9) Plan ustala, iż zjazdy publiczne w rejonie skrzyżowań należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę powiatową nr 1505W z miejscowością Grodzisk Mazowiecki oraz poprzez węzeł drogowy częściowo zlokalizowany w miejscowości Józefina z drogą krajową, klasy ekspresowej nr S8.

## Rozdział 7

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

#### § 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Musuły. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 4) 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 kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych do wód, urządzeń wodnych i do ziemi z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód, urządzeń wodnych i do ziemi. .

#### § 21.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących 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 na terenie o symbolu 1U bez ograniczeń, na pozostałych terenach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

#### § 22.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

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

### § 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia. 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; Zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

### § 24.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz z odnawialnych źródła energii.

### § 25.

Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku.

### § 26.

Ustalenia ogólne:

- 1) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) Ustala się, iż lokalizacja skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi.

## 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/U i MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.



**Dział II**  
**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 1**

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

**§ 29.**

Oznaczenie terenu		1U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p>Teren zabudowy usługowej, w tym magazyny, składy budowlane, usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m<sup>2</sup>, stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, drobna wytwórczość, obiekty zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wczasowy, sale bankietowe.</p> <p>Zakazuje się lokalizacji usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz innych o podobnym charakterze.</p>
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>a) garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury, zbiorniki wodne.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej definiowanej zgodnie z § 5 ust.1. pkt. 14 na terenie o symbolu 1U przy granicy z terenem o symbolu 5MN/U i 2UO.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6.0m od linii rozgraniczających drogi 3KD/L,</li> <li>- 6.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1Z/K,</li> <li>- 6,0m od granicy planu (drogi lokalnej biegnącej wzdłuż drogi ekspresowej), wg rysunku planu.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1U - do 50% powierzchni działki,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie 1U – co najmniej 30% powierzchni działki,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy - 0,05.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0m, w tym maksymalna wysokość:</li> <li>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – 4,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,5m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10,

<b>3) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a) minimalne powierzchnie działek	- 3000 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b) minimalne fronty działek	- 35,0m,
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 30°,
<b>4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 3000 m <sup>2</sup> ,
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi lokalnej biegnącej wzdłuż drogi klasy ekspresowej nr S8, częściowo znajdującej się w granicach planu oznaczonej symbolem 2KD/L i 3KD/L. Obsługa komunikacyjna z drogi o symbolu 2KD/L przez teren o symbolu 1Z/K.
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"> <li>- dla hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych,</li> <li>- dla handlu detalicznego – 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> <li>- dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,</li> <li>- dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków administracyjno – biurowych dla samochodów osobowych, 1 miejsce postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu magazynowego dla samochodów ciężarowych.</li> </ul> <p>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>Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu 1U.</p>

## § 30.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 3MN/U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe.</p>
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>

<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1) Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Max powierzchnia usług – 300m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.</p>
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z,</li> <li>- 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/L, 1KD/D, 5KDW.</li> </ul>
b) parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U - do 35%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 40%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,06.</li> </ul>
c) maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</li> <li>- pozostałych budynków – 10,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,5m.</li> </ul>
d) geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e) ogrodzenia	Zgodnie z § 10,
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a) minimalne powierzchnie działek	<p>1200 m<sup>2</sup> ,</p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.</p>
b) minimalne fronty działek	20,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w stosunku do drogi o symbolu 1KD/Z - 90° ± 50°,</li> <li>- w stosunku do pozostałych dróg - 90° ±20°.</li> </ul>
<b>4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1200 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a) obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>

b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych.</p> <p>W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>
-------------	---

§ 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>2MN/U</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe.</p>
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Budynki handlowe do 250m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą, pozostałe usługi – do 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</p>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<p>- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Z,</p> <p>- 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/L,</p>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U - do 40%,</p> <p>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 30%,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy – 0,08.</p>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <p>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</p> <p>- pozostałych budynków – 10,0m,</p> <p>- obiektów małej architektury – 3,5m.</p>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10,

<b>3) 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 infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b) minimalne fronty działek	20,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- w stosunku do drogi o symbolu 1KD/Z - 90° ± 50°, - w stosunku do pozostałych dróg - 90° ± 20°.
<b>4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 1KD/Z lub 1KD/L.  W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych.  W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.  Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>4MN/U</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.  W ramach usług - usługi nieuciążliwe.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.  Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/D,

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U- do 30%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,06.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</li> <li>- pozostałych budynków – 10,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,5m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10.
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1200 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 2KD/D lub z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych.</p> <p>W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

## § 33.

Oznaczenie terenu		5MN/U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.  W ramach usług - usługi nieuciążliwe.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.  Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.  Max powierzchnia usług – 250m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej.  W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/D,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U- do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10.
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1200 m <sup>2</sup>

<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 2KD/D lub z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych.</p> <p>W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

§ 34.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN – 6MN</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.</p>
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/L, 2KD/D, KDW,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN - do 25%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,08.</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</li> <li>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</li> <li>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi – 4,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,5m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,



e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000 m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.  Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.  Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1UO, 2UO
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny usług oświaty</b>  Tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takich jak: żłobek, przedszkole, szkoły, ośrodki szkolenia oraz usługi kultury, obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku mieszkalnego zlokalizowanego na terenie o symbolu 1UO.

<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1) Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Na terenie o symbolu 2UO ustala się nakaz stosowania w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, w szczególności stolarki okiennej, przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej, na elewacjach budynków – rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz innych rozwiązań, które minimalizują przenikanie hałasu komunikacyjnego od drogi krajowej nr S8 do wnętrza budynku.
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/Z, 2KD/Zp, 1KD/Dp, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/D, 3KD/L, - na terenie o symbolu 2UO – 5,0m od rowu, wg rysunku planu.
b) parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie UO - do 55%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie UO – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,08.
c) maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6.0 m, - pozostałych budynków – 15,0m - obiektów małej architektury – 3,5m.
d) geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a) minimalna powierzchnia działki	2500 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
b) minimalny front działki	35,0 m.
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- w stosunku do drogi o symbolu 1KD/Z - 90° ± 50°, - w stosunku do pozostałych dróg - 90° ±20°.
<b>4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	2500 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b) parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia min 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz 1-ego miejsca dla samochodu dostawczego. - ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.  Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

## § 36.

Oznaczenie terenu		1UK
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny usług sakralnych</b> Budynki i obiekty małej architektury związane z kultem religijnym.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/Z, 2KD/Zp.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie UK - do 45%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie UK – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,45, - minimalna intensywność zabudowy – 0,2.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 4,5m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10,
<b>2)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1300m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej,
b)	minimalne fronty działek	50,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	od 45° do 90°,
<b>3)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1300 m <sup>2</sup>
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KD/Z i 2KD/Zp.
b)	parkingi	Ustala się zapewnienie parkingów dla obsługi terenu 1UK na terenie 1UO.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1R
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) zabudowa zagrodowa, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 4,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 5MN,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R - do 10%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
<b>3)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1Z/K, 2Z/K
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych.  Infrastruktura techniczna pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.  Urządzenia związane z utrzymaniem dróg publicznych klasy ekspresowej i lokalnej.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dopuszcza się przejścia i dojazdy.

<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>
	Ustala się zakaz budowy budynków.  Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu Z/K – co najmniej 80%.
<b>2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek
	1600m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek
	30,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego
	90° ±30°.

§ 39.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1E, 2E</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	Zakaz zabudowy niezwiązanej z obsługą terenu.  Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m.	

§ 40.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/S, 2KD/S</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - fragmenty drogi publicznej, klasy ekspresowej.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/S - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0m do 49,0 wg rysunku planu, 2KD/S - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna do 6,0 wg rysunku planu.

§ 41.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/Z</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy zbiorczej
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0m,

§ 42.

<b>Oznaczenie terenu</b>		1KD/Zp, 2KD/Zp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, klasy zbiorczej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi do 9,5m, 2KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 13,0m do 20,0m,

§ 43.

<b>Oznaczenie terenu</b>		1KD/L - 3KD/L
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 12,0m do 12,5m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 2KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 15,5m do 23,0, wg rysunku planu, 3KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 20,5 wg rysunku planu.

§ 44.

<b>Oznaczenie terenu</b>		1KD/D, 2KD/D
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.

2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,5m do 10,0m z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m,</p> <p>2KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 2,0m do 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>
----	---	--

§ 45.

<b>Oznaczenie terenu</b>		1KD/Dp
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,</p> <p>b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p> <p>c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.</p>
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/Dp – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 5,5m do 14,5m z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46.

<b>Oznaczenie terenu</b>		1KDW – 6KDW
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
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> <p>c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.2.</p>

2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 6,0m do 7,0m,</p> <p>2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 15,0m×20,0m, wg rysunku planu,</p> <p>3KDW, 5KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,</p> <p>4KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 5,5m do 6,0m,</p> <p>6KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 8,0m i 8,5m,</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>
----	---	--

**Dział III  
Rozdział 1  
Przepisy końcowe**

**§ 47.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 48.**

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

**§ 49.**

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