

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

obejmujący fragment miejscowości
SŁUBICA DOBRA (obszar XXVIb-2)



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

Zespół projektowy:

Projektant:

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Kierownik Pracowni:

mgr inż. Jadwiga Jeznach
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SŁUBICA DOBRA (Obszar XXVlb-2).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559 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 2022r. poz. 503), Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola 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 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. oraz 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 fragment miejscowości Słubica Dobra (obszar XXVlb - 2) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Słubica Dobra, położony w zachodniej części gminy Żabia Wola przy drodze gminnej nr 150611W (relacji Słubica – Pieńki Słubickie) i oddalony o ok. 1km od drogi krajowej nr 8, w odległości 7km od Żabiej Woli, 11km od Mszczonowa, 15km od Grodziska Maz. i 20km od Żyrardowa o łącznej powierzchni około 136ha.
2. Granica obszaru objętego planem od strony wschodniej, południowej i zachodniej prowadzi granicą administracyjną wsi Słubica Dobra, z wyłączeniem działek o nr ew. 46/3, 46/9, 48/9, 127/1, 127/2. Natomiast od strony północnej przecina działkę o nr ew. 18 w m. Słubica Dobra, dalej biegnie południową granicą działki nr ew. 23/17, przecina działkę o nr ew. 23/31 i prowadzi jej północną granicą. Następnie przecina działkę o nr ew. 23/15, leci południową granicą działki o nr ew. 23/10 i przecina prostopadle działkę o nr ew. 122 (drogę gminną).
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 uchwałę;
 - 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący do niej załącznik nr 1.
 - 3) Rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
 - 4) Rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.
 - 5) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,

- e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej wysokiego i średniego napięcia,
- f) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
- g) linia średniego napięcia wskazana do przebudowy i skablowania,
- h) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- i) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- j) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu;
- 3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4.

- 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

- 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Słubica Dobra (obszar XXVlb-2) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć 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 dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 11) **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;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia (po 18,0m od osi linii) i średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

- 14) **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 nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

- Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
- Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
- Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

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

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy, pilastrów - max do szerokości 1.50 m;
- Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy z dopuszczeniem:
 - przewodzenia robót budowlanych w tych budynkach, bez możliwości dalszej rozbudowy poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- Obowiązuje kolorystyka dachów budynków - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;

- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 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 od strony dróg zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 5) Ustala się, że lokalizacja ogrodzeń od rowu melioracyjnego wynosi min. 3,0m;
- 6) Od strony terenów WS, ZL, R, R/Z i rowów melioracyjnych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

§ 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, świetlnych urządzeń reklamowych;
- 3) Zabrania się lokalizowania wszelkich urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 3

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 odrębnych.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 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.
5. Na obszarze objętym planem znajduje się fragment rezerwatu przyrody „Skulskie Dęby”. Na obszarze rezerwatu ustala się sposób zagospodarowania na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych.

§ 14.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

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

§ 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 i MN/U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) UO należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 17.

1. Na obszarze objętym planem znajduje się fragment rezerwatu przyrody „Skulskie Dęby”. Na obszarze rezerwatu ustala się sposób zagospodarowania na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych.
2. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18.

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

Rozdział 7

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

§ 19.

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg gminnych;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi:
 - a) drogi gminne klasy lokalnej o symbolu 1KDL (ul. Słoneczna), 2KDL (ul. Graniczna), 3KDL (ul. Kukułki),
 - b) istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej 1KDD (ul. Orchidei), 2KDD, 3KDD (ul. Zajączka), 4KDD, 5KDD,
 - c) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 42 - § 44 niniejszej uchwały;
- 4) Dla terenów o symbolu U/MN, MN/U i MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi od 10 działek,
 - b) 8.0 m - dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m - dla dojazdów obsługujących max 2 działki;
- 5) W przypadku, gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5m x 12,5m;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych i lokalnych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszkówka. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur \varnothing 90mm;
- 2) Ustala się budowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym);
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur \varnothing 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63mm;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód, urządzeń wodnych i ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru i biogazowni.

§ 24.

Telekomunikacja:

- 1) Ustala się zasadę obsługi 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.

§ 25.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia DN90. 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.

§ 26.**Zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

§ 27.

Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 28.**Ustalenia ogólne:**

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.****§ 29.**

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 11**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:****§ 30.**

1. Ustala się dla terenów o symbolu U/MN, 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.****§ 31.**

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 5MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i 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. 9.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</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 DN90 zgodnie z § 19 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KDL, KDD, KDW, – 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDL – 10,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 5,0m, - od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1R/Z – 5,0m, wg rysunki planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – co najmniej 55%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - 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	1500 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych, - Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 32.

Oznaczenie terenu		3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i 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. 9.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN90 zgodnie z § 19 ust.2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDL na terenie o symbolu 3MN – 9,0m, na pozostałych terenach – 6,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 2KDL, 3KDL, KD/D, KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 5,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - 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)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ²

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych, - Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 33.

Oznaczenie terenu		17MN, 18MN, 19MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i 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. 9.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KDL, KDW – 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15.0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - 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)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ²
----	---	---------------------

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

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej</p> <p>W ramach zabudowy usługowej usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 10.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<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>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<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 – 250m² powierzchni użytkowej budynku na działce budowlanej.</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 DN 90 zgodnie z § 19 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<p>- 6.0m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem 2KDL, 2KDD, 4KD/D, 5KD/D, 2KDW, 4KDW,</p> <p>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ na terenie o symbolu 1MN/U - 10,0m, ▪ na terenie o symbolu 2MN/U - 9,0m, ▪ na terenie o symbolu 3MN/U, 5MN/U - 6,0m, <p>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m,</p> <p>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 5WS – 5,0m,</p> <p>- na terenie o symbolu 7MN/U i 8MN/U - 5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3R/Z, wg rysunku planu,</p>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – 30%,</p> <p>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – co najmniej 50%,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy – 0,04,</p>

c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 11,0m, - 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)	Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych, nie mniej niż 3 miejsca postojowe. - W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 35.

Oznaczenie terenu		6MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej W ramach zabudowy usługowej usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 10.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<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 – 250m² powierzchni użytkowej budynku na działce budowlanej.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 90 zgodnie z § 19 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 6.0m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem 2KDL, 1KDD, 2KDD, - wzdłuż strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia – wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 11,0m, - 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)	Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1500m²</p> <p>ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</p>
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych, nie mniej niż 3 miejsca postojowe. - W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>W ramach zabudowy usługowej - usługi z zakresu turystyki, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, wychowania, oświaty, ośrodki szkoleniowe, obiekty gastronomiczne, handlu max do 150m² powierzchni sprzedaży.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<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>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KDL – 6,0m - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 9WS – 5,0m. - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 5ZL – 12,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U/MN – 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U/MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 12,0m, - maksymalna wysokość 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)	Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1500m²</p> <p>ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</p>
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych i wewnętrznych.
b)	parkingi	<ul style="list-style-type: none"> - Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych, nie mniej niż 3 miejsca postojowe, - W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1UO
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług oświaty, wychowania, kultury, opieki społecznej i socjalnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> a) budynki i urządzenia sportowe i rekreacyjne, b) budynki gospodarcze i garażowe, c) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, d) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> a) Dopuszcza się realizację obiektów handlowych i gastronomicznych jako obiektów towarzyszących o powierzchni użytkowej do 50m², b) w kubaturze budynku dopuszcza się lokale mieszkalne;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 90 zgodnie z § 19 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 9.0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDL, - 6.0m od dróg oznaczonych symbolem 2KDW.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie UO - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie UO – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.80, - minimalna intensywność zabudowy - 0.02
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> - 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	5000 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	5000m ²

5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do terenu.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>Ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p>

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R - 11R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa zagrodowa, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury, d) usługi agroturystyczne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na terenie o symbolu 2R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-62/59, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 18 ust.2.</p> <p>Ustala się chów lub hodowlę zwierząt do 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi) z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczkę, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 1DJP.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KDD, KDW – 6,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 5,0m. - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 5ZL – 12,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R - max 15%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R – co najmniej 75% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,15, - minimalna intensywność zabudowy – 0,02
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - budynków mieszkalnych – 10,0m - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 12,0m, - 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)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 4R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	infrastruktura techniczna,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków. Na terenie o symbolu 1R/Z znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-62/59, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 18 ust.2.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1ZL – 6ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów odrębnych. Ustala się zakaz zabudowy. Na terenie o symbolu 6ZL znajduje się fragment rezerwatu przyrody „Skulskie Dęby”. Na obszarze rezerwatu ustala się sposób zagospodarowania na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1WS – 10WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej. Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KDL - 3KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych c) Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 90 zgodnie z § 19 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDL - szerokości drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu zmienna od 10,0 do 18,5m; planowana szerokość – od 12,0m do 18,5m; na skrzyżowaniu narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 2KDL - szerokości drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu zmienna od 2,5m do 15,0m; planowana całkowita szerokość – 15,0m; na skrzyżowaniu narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 3KDL - szerokości drogi w liniach rozgraniczających w granicy planu zmienna 2,0m i 12,0m; planowana całkowita szerokość – 12,0m;

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KDD - 5KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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 DN 90 zgodnie z § 19 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	– 10,0m - dla dróg o symbolu 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, – dla drogi 3KDD szerokość zmienna w granicy planu od 6,0m do 8,5m; planowana łączna szerokość 10,0m. Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających wg rysunku planu.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KDW - 8KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> – 10,0 m - dla dróg o symbolu: 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, – dla drogi 1KDW szerokość zmienna 9,0m i 15,5m, wg rysunku planu, – dla drogi 7KDW szerokość zmienna i wynosi od 8,0m do 15,0m, wg rysunku planu, <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających wg rysunku planu.</p>
----	---	---

§ 45.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	<p>Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV.</p> <p>Słupowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze sieci.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
	<p>Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m.</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 1E – 80% powierzchni działki budowlanej.</p>	

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 46.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 47.

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

§ 48.

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