

**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 z późn. zm.), 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. 46/9, 48/9, 127/2, 132/1, 132/2. 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 uchwałą;
  - 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:

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

#### 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 6m<sup>2</sup> 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 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 elektrowni wiatrowych 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.

<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<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>
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 3KDL, KDD, KDW, – 6,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDL – 10,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 5,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1R/Z – 5,0m, wg rysunki planu.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – 25%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – co najmniej 55%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,04,</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11,0m,</li> <li>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</li> <li>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,5m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.</li> </ul>
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m <sup>2</sup> , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500 m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych,</li> <li>- Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</li> </ul>

## § 32.

Oznaczenie terenu		3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 9.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KDL na terenie o symbolu 3MN – 9,0m, na pozostałych terenach – 6,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 2KDL, 3KDL, KDD, 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
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m <sup>2</sup> , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000 m <sup>2</sup>

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

## § 33.

Oznaczenie terenu		17MN, 18MN, 19MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynki gospodarcze i garażowe,</li> <li>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>c) obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 9.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
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"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – 25%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – co najmniej 60%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,04,</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</li> <li>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</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)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m <sup>2</sup> , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500 m <sup>2</sup>

<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.

b) parkingi	<p>- Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych 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><b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej</b></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 – 250m<sup>2</sup> 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, KDD, KDW,</p> <p>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDL:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ na terenie o symbolu 1MN/U- 10,0m,</li> <li>▪ na terenie o symbolu 2MN/U - 9,0m,</li> <li>▪ na terenie o symbolu 3MN/U, 5MN/U - 6,0m,</li> </ul> <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
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500m <sup>2</sup> ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
<b>4)</b>	<b>minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku usług na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych, 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
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej</b>  W ramach zabudowy usługowej usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 10.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, <b>c)</b> obiekty małej architektury.

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



## § 36.

Oznaczenie terenu		1U/MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p><b>Teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>W ramach zabudowy usługowej - usługi z zakresu turystyki, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, wychowania, oświaty, ośrodki szkoleniowe, obiekty gastronomiczne oraz obiekty handlowe max do 150m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.</p>
<b>2)</b>	<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>	
<b>1)</b>	<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>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KDL – 6,0m</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 9WS – 5,0m.</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 5ZL – 12,0m.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U/MN – 35%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U/MN – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,04,</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków gospodarczych i garaży - 6,0m,</li> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 12,0m,</li> <li>- maksymalna wysokość 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)</b>	<b>Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1500m<sup>2</sup></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°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500m <sup>2</sup>

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

## § 37.

Oznaczenie terenu		1UO
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren usług oświaty, wychowania, kultury, opieki społecznej i socjalnej.</b>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) budynki i urządzenia sportowe i rekreacyjne,</li> <li>b) budynki gospodarcze i garażowe,</li> <li>c) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>d) obiekty małej architektury.</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dopuszcza się realizację obiektów handlowych i gastronomicznych jako obiektów towarzyszących o powierzchni użytkowej do 50m<sup>2</sup>,</li> <li>b) w kubaturze budynku dopuszcza się lokale mieszkalne;</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 90 zgodnie z § 19 ust.2.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.0m od drogi oznaczonej symbolem 1KDL,</li> <li>- 6.0m od drogi oznaczonej symbolem 2KDW.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie UO - max 40%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie UO – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.80,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy - 0.02</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków gospodarczych i garaży – 6.0 m,</li> <li>- pozostałych budynków – 12,0m</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,0m.</li> </ul>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	5000 m <sup>2</sup> ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	5000m <sup>2</sup>

<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
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 100m<sup>2</sup> 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.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	<p>a) zabudowa zagrodowa,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury,</p> <p>d) usługi agroturystyczne.</p>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<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 i 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, kaczki, 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)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KDD, KDW – 6,0m</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS– 5,0m.</li> <li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 5ZL – 12,0m.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R - max 15%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R – co najmniej 75% pow. działki,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,02</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0m, w tym:</li> <li>- budynków mieszkalnych – 10,0m</li> <li>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- pozostałych budynków– 12,0m,</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) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

## § 39.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 4R/Z
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny rolnicze – zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,</b>
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	infrastruktura techniczna,
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny lasów.</b>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów odrębnych.  Ustala się zakaz zabudowy.  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.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny wód powierzchniowych</b>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.  Ustala się możliwość lokalizacji 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 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	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 od 2,0m do 14,0m.

## § 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)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 10,0 m - dla dróg o symbolu: 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW,</li> <li>– dla drogi 1KDW szerokość zmienna 9,0m i 16,0 wg rysunku planu,</li> <li>– dla drogi 7KDW szerokość zmienna i wynosi od 8,0m do 15,0m, wg rysunku planu,</li> </ul> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających wg rysunku planu.</p>
----	---	---

## § 45.

Oznaczenie terenu		1E
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<p><b>Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.</b></p> <p>Słupowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze sieci.</p>
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
	<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.