
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**obejmujący fragment
miejscowości SKUŁY
(Obszar XXIII)**

MARZEC'2023



**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
..... 2023 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SKUŁY (obszar XXIII).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40 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 Skuły (obszar XXIII), zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje część miejscowości Skuły, o łącznej powierzchni ok. 292,54 ha. Wymieniony obszar położony jest w południowej części gminy Żabia Wola, wzdłuż drogi powiatowej nr 1521W (ul. Mszczonowska) oraz drogi powiatowej nr 1520W (ul. Skulska).
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Skuły przylegającą do granicy wsi Bolesławek i Grzmiąca. Następnie prowadzi wzdłuż zachodnich i południowych granic działki 160/1 w miejscowości Skuły, przecina drogę powiatową (działka nr ew. 161) oraz biegnie wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 162. Dalej prowadzi północną granicą działki nr 117, wschodnią granicą działki nr 190/1 oraz wschodnią i południową granicą działki nr 159 do działki nr 153. Potem leci zachodnią i południową granicą działki 174. Dalej prowadzi wschodnią granicą działki nr 154 oraz wschodnią i południową granicą działki nr 193 do granicy administracyjnej przylegającej do wsi Bartoszkówka. Następnie zlokalizowana jest wzdłuż granicy administracyjnej wsi Skuły przylegającej do wsi Bartoszkówka do zachodniej granicy działki nr 115 w miejscowości Skuły. Przecina działkę nr 115 do drogi powiatowej i biegnie jej zachodnią granicą (działka nr ew. 73/3 i 32/6) do zachodniej granicy rzeki Pisi i biegnie tą granicą do granicy administracyjnej wsi Skuły przylegającą do granicy z wsią Bolesławek.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:
 - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem 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) linie rozgraniczające 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) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - g) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
 - h) budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską w m.p.z.p,
 - i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 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.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Skuły (obszar XXIII) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne o powierzchni całkowitej w rozumieniu 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 wykluczeniem usług magazynowych, produkcji i drobnej wytwórczości;

- 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) **zieleni izolacyjnej** – pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
 - 14) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

PU	teren zabudowy produkcyjno – usługowej,
UK	tereny usług sakralnych,
U	tereny zabudowy usługowej,
U/MN	tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze – tereny istniejących zadrzewień i łąk,
ZL	tereny lasów,
ZP	teren zieleni urządzonej,
ZP/KP	teren zieleni urządzonej i parkingu,
WS	tereny wód powierzchniowych,
KD/Z	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KDZ/D	teren komunikacji – teren drogi publicznej przeznaczony pod rondo na skrzyżowaniu dróg klasy zbiorczej i dojazdowej,
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych
KDWx	teren komunikacji – teren wewnętrznego ciągu pieszego
E	tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe,
KO	teren infrastruktury technicznej – teren oczyszczalni ścieków.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

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

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;
- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 6) Ustala się, iż na terenach o symbolu U/MN, MN/U i MN na każdej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 7) Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową oraz obiektami użyteczności publicznej;
- 8) 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, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji i odbudowy;
- 3) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5.0m od osi drogi;
- 4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu i 3,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki; w przypadku gdy rów lub rzeka przebiega prostopadle do granicy działki, ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;

- 6) W terenach 6MN, 8MN, 10MN położonych w sąsiedztwie rezerwatu przyrody ustala się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.
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.

§ 12.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Dopuszcza się dla terenów PU i KO realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
4. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska.
5. 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.

§ 13.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

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

§ 14.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż rzeki Pisi Tuczej i rzeki Karczunek oraz rowu melioracyjnego we wschodniej części planu;
- 2) W terenach 1UK, 2UK, 1ZP/KP, 5E ustala się ograniczenie nasadzeń zieleni wysokiej. Dopuszcza się zieleń wysoką wyłącznie jako wkomponowaną w sposób podkreślający charakter i kompozycję założenia kościelnego znajdującego się w granicach terenu 2UK;

- 3) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej, w tym dla terenów 6MN, 8MN, 10MN zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych;
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 15.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) U/MN, MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16.

1. Ochronie podlega wpisane do rejestru zabytków założenie kościelne, w skład którego wchodzi:
 - 1) kościół parafialny p.w. św. Piotra i Pawła wraz z dzwonnica z otaczającym drzewostanem - wpis decyzją nr 460/62 z 23.03.1962r;
 - 2) cmentarz przykościelny wpisany decyzją nr 976 z 18.10.1994r.
Ww. obiekty podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Ustala się ochronę plebani przy kościele p.w. św. Piotra i Pawła powstałej w 1944r.
3. Dla obiektu wymienionego w ust.2 ustala się:
 - 1) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania;
 - 2) zachowanie historycznego charakteru obiektów, zakaz przekształcania, rozbiórki lub przenoszenia istniejących obiektów;
 - 3) działania inwestycyjne remonty, przebudowy oraz inwestycje wymagające uzyskania decyzji pozwolenia na budowę powinny zachowywać historyczny charakter obiektu, zasadnicze gabaryty, wysokości oraz spadki połaci dachowych;
 - 4) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektu.

Rozdział 6

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

§ 17.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. Obszar ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii średniego napięcia oraz ograniczenia z nim związane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania linii i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem WS, R/Z, ZP, ZP/KP ustala się zakaz budowy budynków.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UK ustala się zakaz budowy nowych budynków.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - a) drogę powiatową Żabia Wola - Piotrkowice (ul. Mszczonowska) nr 1521W klasy zbiorczej,
 - b) drogę powiatową Nowa Bukówka - Skuły (ul. Skulska) nr 1520W klasy zbiorczej,
 - c) układ dróg gminnych istniejących i projektowanych klasy dojazdowej,
 - d) drogi wewnętrzne;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 46 - § 50 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi terenów o symbolu MN, MN/U i U/MN można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy 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 2 działki;
- 5) Ustala się, że do obsługi terenów o symbolu U i PU można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi od 10 działek,
 - b) 8.0 m - dla obsługi do 9 działek;
- 6) Ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z obu stron z drogami, w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m na terenach o symbolu MN, MN/U i U/MN, min 20,0m x 20,0m na terenach o symbolu U i PU;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m;
- 8) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do dróg powiatowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga powiatowa nr 1521W (klasy Z) relacji Żabia Wola – Piotrkowice oznaczona w planie symbolem 1KD/Z, 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu:
 - a) od północy z drogą krajową S8 relacji Warszawa – Wrocław, a także z miejscowościami Ciepłe, Kaleń, Huta Żabiowska i Żabia Wola,
 - b) od zachodu z miejscowością Bartoszówka;
- 2) Droga powiatowa nr 1520W relacji Nowa Bukówka – Skuły oznaczona w planie symbolem 5KD/Z stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu od północy z drogą krajową S8 i miejscowościami: Grzmiaça, Oddział, Nowa Bukówka, Rumianka.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszówka. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur \varnothing 90mm;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i w odległości powyżej 150m od terenu cmentarza zlokalizowanego na działce o nr ew. 33 w miejscowości Skuły;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i w odległości powyżej 150m od terenu cmentarza zlokalizowanego na działce o nr ew. 33 w miejscowości Skuły;

- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych, wód opadowych i roztopowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 160\text{mm}$ lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 63\text{mm}$;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia;
- 5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód, urządzeń wodnych i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

§ 22.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

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

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24.

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.

§ 25.

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

§ 26.

Ustalenia ogólne:

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

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27.

Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10

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

§ 28.

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PU, U, U/MN, MN/U i MN stawkę procentową w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów stawkę procentową w wysokości 0%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1PU
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej. Teren obiektów produkcyjnych, magazynowych, zabudowy usługowej, w tym usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 500m ² , stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, drobna wytwórczość, składy budowlane itp. Zakazuje się lokalizacji usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz innych o podobnym charakterze.

2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej definiowanej zgodnie z § 5 ust.1. pkt. 13 na terenie o symbolu 1PU przy granicy terenem o symbolu 3U/MN i 12MN/U.</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	- 8.0m i 5,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ/D.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1PU – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 1PU – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość:: - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków - 10.0m, - obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 2500m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 40 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2500m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ/L/D lub dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.</p>

b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, 1 miejsce postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu dla samochodów ciężarowych.</p> <p>Na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu 1PU.</p>
-------------	---

§ 30.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej</p> <p>Usługi spełniające warunek w §12 pkt.1, 4 i 5, w tym budynki biurowe i administracyjne.</p> <p>Zakazuje się lokalizacji usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz innych o podobnym charakterze.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej definiowanej zgodnie z § 5 ust.1. pkt. 13 na terenie o symbolu 1U przy granicy terenem o symbolu 9MN/U.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1U – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 1U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0,08.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość:: - budynków - 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDW.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu 1U.

§ 31.

Oznaczenie terenu		2U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej. Usługi spełniające warunek w §12 pkt.1, 4 i 5, w tym usługi handlu do 200m ² powierzchni sprzedaży, magazyny. Zakazuje się lokalizacji usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz innych o podobnym charakterze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej definiowanej zgodnie z § 5 ust.1. pkt. 13 na terenie o symbolu 2U przy granicy z terenem o symbolu 10MN/U.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW i terenu o symbolu 1KO,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 2U – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 2U – co najmniej 35%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków - 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m,

d)	geometria dachów	- dachy płaskie, 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	- 2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 10 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDW.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu 2U.

§ 32.

Oznaczenie terenu		3U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej. W ramach usług – usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10, w tym budynki handlowe do 100m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą,
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zachowanie zbiornika wodnego.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/Z, - 5.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS,

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 3U – 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 3U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5 , - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków usługowych - 10.0m, - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z §10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 2000m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 10 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KD/Z.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>Na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p>

§ 33.

Oznaczenie terenu		1UK
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny usług sakralnych</p> <p>Teren objęty ochroną konserwatorską - plebania przy kościele p.w. św. Piotra i Pawła.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki związane z usługami sakralnymi, budynki parafialne, mieszkalne, gospodarcze i garażowe, - infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną. Zagospodarowanie i ochrona zgodnie z § 16 ust 2 i 3. Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej od granicy terenu cmentarza zgodnie z § 19 ust. 1 pkt. 3 i 4.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 16.5m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/Z - 20.0m od linii rozgraniczającej teren 1ZP/KP i 12,5m od linii rozgraniczającej 2UK, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1UK – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 1UK – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0m, w tym: - obiektów małej architektury – 3,0m,
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się kształt dachów i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego,
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 4370m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej,
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	4370m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KD/Z
b)	parkingi	ustala się zapewnienie parkingów dla obsługi terenów 1UK w terenie 1ZP/KP.

§ 34.

Oznaczenie terenu		2UK
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny usług sakralnych Teren zabytkowego założenia kościelnego w skład którego wchodzi kościół parafialny p.w. św. Piotra i Pawła wraz z dzwonnica i otaczającym drzewostanem oraz cmentarz przykościelny.

2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 2UK znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zagospodarowanie i ochrona zgodnie z §16 ust.1. Ustala się zakaz budowy nowych budynków. - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu 2UK – co najmniej 60%, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1800m ² - ustalenia minimalnych powierzchni nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej,
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1800m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KD/Z
b)	parkingi	ustala się zapewnienie parkingów dla obsługi terenów 2UK w terenie 1ZP/KP.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1U/MN - 3U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10, w tym budynki handlowe do 300m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą, drobna wytwórczość definiowana zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11.
2)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. 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	- 8.0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/Z, 1KDZ/D, 5KD/Z, - 12,0m od granicy planu na terenie o symbolu 1U/MN, wg rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu U/MN – co najmniej 35%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m, - 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	- 1500m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg,
b)	minimalne fronty działek	- 25,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1500m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi wewnętrznej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej. W przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej 1KD/Z, 1KDZ/D lub 5KD/Z należy tak projektować podziały, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.

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

§ 36.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.10., w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 150m².</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</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	<ul style="list-style-type: none"> - 8.0m od linii rozgraniczających dróg 2KD/Z, 4KD/Z, 5KD/Z, 1KDZ/D, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg 3KD/D, 4KD/D, 2KDW, - 12.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 6.0m i 9,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW na terenie o symbolu 9MN/U, wg rysunku planu, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW na terenie o symbolu 10MN/U,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN/U – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.

c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m, - 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	- 1200m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	22,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 10 ⁰ – na terenach o symbolu 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 13MN/U, 90 ⁰ ± 30 ⁰ – na terenach o symbolu 9MN/U, 12MN/U, 14MN/U, 90 ⁰ ± 40 ⁰ – na terenach o symbolu 10MN/U, 11MN/U,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii lub drogi wewnętrznej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii lub drogi wewnętrznej. W przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do dróg powiatowych o symbolu 2KD/Z, 5KD/Z, 1KDZ/D należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych. Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 37.

Oznaczenie terenu		4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.10., w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100m ² .
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury;
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/Z, 5KD/Z, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg 3KDW, 4KDW, - 10.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 5WS,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN/U – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu MN/U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - pozostałych budynków – 10,0m, - 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	- 1200m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	22,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 10° – na terenach o symbolu 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 90°± 40° - na terenach o symbolu 7MN/U, 8MN/U,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi wewnętrznej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej.

b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych.</p> <p>Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>
----	----------	---

§ 38.

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.9.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 6.0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/D, 4KD/D, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 7KDW, - 10,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 5WS.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m.

d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, 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	1000m ² .
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 39.

Oznaczenie terenu		6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. 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,	<ul style="list-style-type: none"> - 10.0m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/D, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/D, 4KD/D, 5KDW, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 6KDW na terenie o symbolu 8MN i 10MN, - 4,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 6KDW na terenie o symbolu 9MN, - 12.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL.
b) parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – 15%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 75%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03.
c) maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,0m.
d) geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e) ogrodzenia	- zgodnie z § 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 2000m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b) minimalne fronty działek	30,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub dróg wewnętrznych.
b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

§ 40.

Oznaczenie terenu	1ZL – 14ZL
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.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1ZP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, urządzeń terenowych służących rekreacji i wypoczynkowi, ciągów pieszych i rowerowych. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zakaz budowy budynków, ▪ 90% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1ZP ▪ maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 8,0m, w tym obiektów małej architektury – 3,0m.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	25.000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	100,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 2KD/Z.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1ZP/KP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej i parkingu.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi piesze.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 8,0m, w tym obiektów małej architektury – 3,0m. Powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% działki budowlanej na terenie o symbolu 1ZP/KP.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	2200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	minimalne fronty działek	50,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 2KD/Z lub 3KD/Z.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 17R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny istniejących zadrzewień i łąk.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1R – 3R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 1DJP. 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	- 6.0m od linii rozgraniczającej tereny dróg 1KD/D, 4KD/D, 5KDW, 6KDW, - 12.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, z wyjątkiem 13ZL, - od linii rozgraniczającej teren o symbolu 13ZL – wg rysunku planu, - 5,0m od linii rozgraniczającej teren 7WS, - na terenie o symbolu 1R - 12,0m od granicy planu, wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R - 15%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03.

c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> ▪ budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, ▪ pozostałych budynków – 10,0m ▪ obiektów małej architektury - 3.5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10.
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz dróg wewnętrznych.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1WS – 7WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rzek i rowów melioracyjnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KD/Z, 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z, 5KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Z – szerokość zmienna od 17,5m do 20.0m zgodnie z rysunkiem planu; planowana całkowita szerokość drogi łącznie z terenem poza granicami planu wynosi 20.00m, poszerzenie według rysunku planu; 2KD/Z – szerokość zmienna od 15,0m do 20.0m zgodnie z rysunkiem planu; 3KD/Z – szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu; 4KD/Z – szerokość zmienna od 12,5m do 20.0m zgodnie z rysunkiem planu; 5KD/Z – szerokość drogi wynosi 20,0m.
2)	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KDZ/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej przeznaczony pod rondo na skrzyżowaniu dróg klasy zbiorczej i dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZ/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu.
2)	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 4KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D, 2KD/D - 10.0m, 3KD/D - 12.0m, 4KD/D - szerokość zmienna 10.0m i 12.0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 12.0m, Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2)	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KDW - 7KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW – szerokość drogi zmienna wynosi 5.0m i 8.0m, przy skrzyżowaniu z drogą 1KDZ/D – 17,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m, zgodnie z rysunkiem planu, 2KDW, 4KDW, 7KDW – 10.0m, 3KDW – 10.0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 15m×26m, 5KDW – 9.0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m, 6KDW – 10.0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 16,5m×13m Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
2)	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 50.

Oznaczenie terenu		1KDWx
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren wewnętrznego ciągu pieszego
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość w liniach rozgraniczających	1KDWx - szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m,
2)	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 51.

Oznaczenie terenu		1E - 5E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe Słupowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, b) dla terenu 5E dopuszcza się tylko remonty istniejącej stacji transformatorowej, c) Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 15,0m, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie E – 85% powierzchni działki budowlanej.

§ 52.

Oznaczenie terenu		1KO
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – teren oczyszczalni ścieków. Lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, biurowe i inne budynki służące obsłudze przeznaczenia podstawowego, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu KO - 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu KO – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m, w tym budynków – 10,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 10
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 5000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 10 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	5000m ² .
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z projektowanej drogi o symbolu 1KDW.
b)	parkingi	Ustala się lokalizację minimum 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 53.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 54.

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

§ 55.

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