

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
HUTA ŻABIOWOLSKA (obszar VIII)**

MARZEC' 2024



**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

.....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI HUTA ŻABIOWOLSKA (obszar VIII)**

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.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i 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 Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r., kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r., kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., kolejno Uchwałą Nr 58/XXVI/2020 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 lipca 2020 r., kolejno Uchwałą Nr 83/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r. 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 Huta Żabiowska (obszar VIII) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Huta Żabiowska o powierzchni około 158,13 ha przy drodze krajowej nr S8 oraz przy drogach powiatowych nr 1521W i 1518W.
2. 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. Granica planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Huta Żabiowska przylegającą do granicy z wsią Józefina, Nowa Bukówka, Kaleń, Żabia Wola. Dalej przebiega północnymi granicami działek o nr ew.: 271/6, 271/9, 271/10, 271/11, 271/13, 271/14, 271/15.

§ 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 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) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

- f) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia,
 - h) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
 - i) strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
 - j) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
 - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola 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 zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

- 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Huta Żabiowska (obszar VIII) w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
 - 10) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 11) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wykluczeniem :
 - zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - magazynów;
 - 13) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;

- 14) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć 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;
 - 15) **wysokoemisyjnych źródłach** - należy przez to rozumieć instalacje do spalania paliw stałych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego, dla których wprowadzono ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji zgodnie z przepisami Rozporządzenia Komisji (UE) 2015/1189 z 28 kwietnia 2015r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla kotłów na paliwo stałe oraz Rozporządzenia Komisji (UE) 2015/1185 z dnia 24 kwietnia 2015r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla miejscowych ogrzewaczy pomieszczeń na paliwo stałe.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

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

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	- tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej,
U	- tereny zabudowy usługowej,
UO/US	- teren usług oświaty, opieki, wychowania, kultury, sportu i rekreacji,
U/MN	- tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
UKS	- tereny usług obsługi komunikacji,
Z/K	- tereny zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych,
W/K	- teren infrastruktury technicznej związanej z obsługą i utrzymaniem dróg publicznych, w tym zbiorniki wodne – urządzenia oczyszczające wody opadowe,
R/Z	- tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień i wód powierzchniowych,
ZL	- tereny lasów,
WS	- tereny wód powierzchniowych,
E	- teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa 15/04kV,
T	- teren infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej,
KD/S	- tereny komunikacji – teren drogi publicznej, klasy ekspresowej,
KD/S/KD/Z	- teren komunikacji – teren dwupoziomowego skrzyżowania drogi publicznej klasy ekspresowej z drogą klasy zbiorczej,
KD/Z	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej,
KD/L	- teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej,
KD/D	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
KD/Dp	- tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy dojazdowej,
KDW	- tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

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

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Na terenach o symbolu MN/U i MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w 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 przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Ustala się, iż na terenach o symbolu U/MN, MN/U i MN na każdej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10.

Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość ogrodzeń wynosi min. 3m od górnej skarpy rowów, w przypadku kiedy rów przebiega prostopadle do granicy działki ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie.

§ 11.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie słupów ogłoszeniowych oraz tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 30m² na terenach o symbolu „P/U” i 7U, na pozostałych terenach do 6m².
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających, świetlnych urządzeń reklamowych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

§ 12.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 5

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 ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
 - 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) terenów o symbolu P/U, UKS, U i T, dla których dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć 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.
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Plan ustala zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 14.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace melioracyjne i ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu 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) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) w terenie zmeliorowanym, kolidujących z rowem lub rzeką, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 4) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 5) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, dopuszcza się zastąpienie kanałami zamkniętymi.

§ 15.

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 cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i 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) MN/U i U/MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) UO/US należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
- 2) Na terenach o symbolu MN, MN/U w odległości do 150m od linii rozgraniczającej drogi klasy ekspresowej oznaczonej symbolem 1KD/S ustala się nakaz stosowania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, w szczególności stolarki okiennej, przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej, na elewacjach budynków – rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz innych rozwiązań, które minimalizują przenikanie hałasu komunikacyjnego od drogi nr S8 do wnętrza budynku.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17.

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-63/45, 61-63/46, 61-63/53, 61-63/54, 61-63/55) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-63/45, 61-63/46, 61-63/53, 61-63/54, 61-63/55.
2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, 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

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

§ 18.

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogi klasy lokalnej i zbiorczej wyznaczone wzdłuż drogi krajowej, klasy ekspresowej nr S8 oraz pozostałe drogi klasy zbiorczej – istniejące drogi powiatowe nr 1518W i 1521W oraz układ dróg klasy lokalnej i dojazdowej czyli istniejących i projektowanych dróg gminnych, a także dróg wewnętrznych;

- 2) Plan wskazuje następujące drogi:
 - a) teren części drogi publicznej, klasy ekspresowej - 1KD/S, 2KDS, 3KD/S,
 - b) drogę publiczną oznaczoną symbolem 1KD/Z klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 1518W, ul. Warszawska),
 - c) drogę publiczną oznaczoną symbolem 2KD/Z klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 1521W ul. Kaleńska),
 - d) tereny części dróg publicznych, klasy zbiorczej – 3KD/Z, 5KD/Z,
 - e) teren dróg publicznych klasy zbiorczej - 4KD/Z,
 - f) istniejące drogi publiczne oznaczone symbolem 1KD/L, 2KD/L, klasy lokalnej,
 - g) drogę publiczną, klasy lokalnej wyznaczoną wzdłuż drogi krajowej nr S8 oznaczoną symbolem 3KD/L, 4KD/L, 5KD/L,
 - h) drogi publiczne: 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D jako drogi klasy dojazdowej,
 - i) części projektowanych dróg klasy dojazdowej 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp,
 - 3) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW;
 - 4) Szerokość terenów komunikacji w ich w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 49 - § 56 niniejszej uchwały;
 - 5) Dla terenów o symbolu 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 obsługi 2 działek,
 - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki.
 - 6) Dla terenów o symbolu P/U, U, U/MN, UO/US ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi od 9 działek,
 - b) 8.0 m – dla obsługi do 8 działek.
 - 7) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
 - 8) Ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie, w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m na terenach o symbolu MN i MN/U, 20,0m x 20,0m na terenach o symbolu P/U, U, U/MN, UO/US;
 - 9) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m;
 - 10) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który w obszarze planu obejmuje drogę klasy ekspresowej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD/S i 2KD/S stanowią drogi lokalne i zbiorcze wzdłuż drogi krajowej łączące się w węzłach komunikacyjnych: w kierunku zachodnim na węźle „Żabia Wola”, w kierunku północno - wschodnim - na węźle „Siostrzeń”. Węzły komunikacyjne znajdują się poza granicami planu;
 - 2) Układ dróg powiatowych w kierunku północnym stanowi połączenie układu komunikacyjnego z miejscowością Grodzisk Maz.;
 - 3) Droga powiatowa nr 1521W w kierunku południowym stanowi połączenie układu komunikacyjnego z miejscowością Kaleń.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur \varnothing 90mm;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;

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

§ 21.

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

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 160\text{mm}$ lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 63\text{mm}$; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczenia;
- 4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych.

§ 22.

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 projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na terenach o symbolu P/U i 7U o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące, na pozostałych terenach - o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 23.

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.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć gazu średniego ciśnienia. Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia; zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25.

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, aerothermalną i geothermalną na terenach o symbolu P/U i 7U o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące, na pozostałych terenach - o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

§ 26.

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

§ 27.

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 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28.

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 spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 29.

1. Ustala się dla terenów o symbolach P/U, UKS, U, U/MN, MN/U, MN opłatę w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1P/U, 2P/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej , z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki, rekreacji, wymiaru sprawiedliwości. Usługi handlu hurtowego i detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m ² .
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury, zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10.0m od linii rozgraniczającej drogi 2KD/D, - 10.0m od linii rozgraniczającej drogi 4KD/Z na terenie o symbolu 1P/U, - od linii rozgraniczającej drogi 4KD/Z na terenie o symbolu 2P/U – wg rysunku planu, - 6.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 2Z/K, - 6.0m i 10,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3Z/K.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie P/U- do 50%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie P/U – co najmniej 20%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2.5, - minimalna intensywność zabudowy - 0.02.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 20,0m, tym maksymalna wysokość: - obiektów małej architektury – 3,5m
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 5000,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	- 40,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 5000,0 m ²

4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z drogi do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 4KD/Z, z drogi o symbolu 2KD/D oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych, - dla handlu – 3 miejsca na 100m² powierzchni sprzedaży, - dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, - dla pozostałych usług: <ul style="list-style-type: none"> • 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków biurowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3, • 1 miejsce postojowe na 5000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu dla samochodów ciężarowych, jednak nie mniej niż 1. <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.</p> <p>Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu P/U.</p>

§ 31.

Oznaczenie terenu		1U, 2U, 3U, 4U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>Budowa obiektów budowlanych służących działalności usługowej, magazyny, drobna wytwórczość, warsztaty remontowe, składy budowlane, obiekty handlowe do 800m² powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą, z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej i socjalnej.</p>
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze, garażowe, biurowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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"> - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z – 8,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KDW – 6,0m.

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U - do 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - budynków usługowych – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>2000 m² ,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz 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		2000 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego 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>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p>

§ 32.

Oznaczenie terenu		5U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach zabudowy usługowej usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej i socjalnej.</p> <p>Obiekty handlowe do 100m² powierzchni sprzedaży.</p>
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze, garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.5.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z – 4,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L – 4,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U - do 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy na terenie – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0m, w tym maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> - budynków - 6,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	580 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 1KD/L.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego 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>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p>

§ 33.

Oznaczenie terenu		6U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. Budowa obiektów budowlanych służących działalności usługowej, magazyny, drobna wytwórczość, warsztaty remontowe, składy budowlane, obiekty handlowe do 300m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą, z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i socjalnej.
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, biurowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenach o symbolu 6U ustala się nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną przy granicy z terenem o symbolu 5U/MN.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/S/KD/Z, 5KD/Z, 4KD/Z, 3KD/D – 6,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U - do 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - budynków usługowych – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz 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	2000 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 5KD/Z lub 3KD/D.

b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego 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>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p>
-------------	--

§ 34.

Oznaczenie terenu		7U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>Budowa obiektów budowlanych służących działalności usługowej, budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, magazyny, drobna wytwórczość, warsztaty remontowe, składy budowlane, obiekty handlowe do 1000m² powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą, z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i socjalnej.</p>
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze, garażowe, biurowe oraz pozostałe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury, zbiorniki wodne.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną przy granicy z terenami o symbolu MN/U i MN.</p> <p>Na terenie o symbolu 7U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 61-63/53, AZP 61-63/54, oraz AZP 61-63/55; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D – 10,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS – 10,0m. - od linii rozgraniczającej teren o symbolu 5MN/U – 10,0m, - od linii rozgraniczającej teren o symbolu 11MN, 12MN – 10,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U - do 55%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>25,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków – 15,0m. - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	3000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b) minimalne fronty działek	35,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	
3000 m ² ,	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych.
b) parkingi	<p>Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla hoteli, moteli, pensjonatów – 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych, - dla handlu – 3 miejsca na 100m² powierzchni sprzedaży, - dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, - dla pozostałych usług: <ul style="list-style-type: none"> • 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków biurowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3, • 1 miejsce postojowe na 5000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu dla samochodów ciężarowych, jednak nie mniej niż 1. <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.</p> <p>Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu U.</p>

§ 35.

Oznaczenie terenu		8U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi gastronomiczne, konferencyjne, szkoleniowe, sale bankietowe oraz budynki zamieszkania zbiorowego takie jak: hotel, motel, pensjonat.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 25,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/S, - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z.

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0, - minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15.0m, w tym maksymalna wysokość: - obiektów małej architektury – 3,5m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	6500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	60,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z terenu oznaczonego symbolem 2KD/S przez teren o symbolu 3KD/S oraz 2UKS.
b)	parkingi	<p>Ustalenia dotyczące parkowania samochodów osobowych dla hoteli, moteli, pensjonatów – min 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych.</p> <p>Dla pozostałych usług ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 10.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p>

§ 36.

Oznaczenie terenu		1UO/US
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren usług oświaty, opieki, wychowania, kultury, sportu i rekreacji</p> <p>Teren przeznaczony pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takich jak: żłobek, przedszkole, szkoły, ośrodki szkolenia oraz usługi kultury, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne.</p>
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Na terenie o symbolu 1UO/US w budynku usługowym dopuszcza się lokal mieszkalny.
3)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.

2. Zasady zagospodarowania	
1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/D, 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp, - 6,0m od granicy planu, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 8ZL,
b) parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie UO/US - do 55%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie UO/US – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,008.
c) maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6.0 m, - pozostałych budynków – 15,0m - obiektów małej architektury – 3,5m.
d) geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e) ogrodzenia	zgodnie § 10.
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalna powierzchnia działki	10.000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b) minimalny front działki	60 m.
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu oraz dróg wewnętrznych.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia min 10-ciu miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc, jednak nie mniej niż jedno. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1U/MN – 5U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej W ramach usług – usługi nieuciążliwe, drobna wytwórczość. Obiekty handlowe do 500m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z ustawą.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się składy budowlane.

3)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. 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 rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 2KD/L, 3KD/D i KDW - na terenie 3U/MN - 12,0m od granicy planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – min 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2; - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – max 4,0m, - pozostałych budynków – max 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
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 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 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 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1MN/U - 11MN/U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.12; maksymalna powierzchnia usług – 250m² powierzchni użytkowej na działce budowlanej.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.5.</p> <p>Na terenie o symbolu 5MN/U znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 61-63/55, na terenie o symbolu 11MN/U – fragment strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 61-63/46; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/L, 2KD/L KD/D i KDW, z wyj. drogi o symbolu 12KDW, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 12KDW na terenie o symbolu 7MN/U, - 4,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 12KDW na terenie o symbolu 8MN/U, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS, 3WS, 9WS, 15WS, - na terenie 7MN/U - 5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6R/Z, wg rys. planu, - od granicy planu na terenach o symbolu 2MN/U i 3MN/U – 5,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – max 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – min. 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6; - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - pozostałych budynków – max 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
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 i 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	1200m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii. W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do dróg powiatowych należy tak projektować podział, 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 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1MN – 17MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.11.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.5.</p> <p>Na terenie o symbolu 12MN i 14MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 61-63/45 oraz na terenie o symbolu 16MN i 17MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 61-63/46. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/L, 2KD/L, KD/D i KDW, z wyj. drogi o symbolu 3KDW, 4KDW, 7KDW, 12KDW, - 4,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KDW, 7KDW, - 4,0m i 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu, 3KDW, 12KDW, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS, z wyj. 1WS na terenie 4MN, - od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1WS na terenie 4MN – wg rys. planu, <ul style="list-style-type: none"> - od granicy planu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ na terenie o symbolu 9MN – 6,0m, wg rysunku planu, ▪ na terenach o symbolu 2MN, 3MN i 5MN – 12,0m, ▪ na terenie o symbolu 7MN – wg rys. planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</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 – 11,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 10.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1000m²,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;

b)	minimalne fronty działek	18,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii. W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do dróg powiatowych należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce; w przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1UKS
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług obsługi komunikacji. W ramach usług usługi związane z obsługą komunikacji takie jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, obiekty handlowe i gastronomiczne.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania		
1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 25,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/S, - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 1UKS, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1UKS, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków – 10,0m - obiektów małej architektury – 3,5m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° ,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.

2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	5000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b) minimalne fronty działek	130,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej klasy zbiorczej 1KD/Z.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 10. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 41.

Oznaczenie terenu		2UKS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług obsługi komunikacji. W ramach usług usługi związane z obsługą komunikacji takie jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, obiekty handlowe i gastronomiczne.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 25,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/S, - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 2UKS, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 2UKS, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków – 10,0m - obiektów małej architektury – 3,5m
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° ,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.

2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	3500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b) minimalne fronty działek	40,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z terenu oznaczonego symbolem 2KD/S przez teren o symbolu 3KD/S.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 10. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1Z/K – 4K/Z
1. Przeznaczenie terenu		
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych. Infrastruktura techniczna pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. Urządzenia związane z utrzymaniem dróg publicznych klasy ekspresowej i lokalnej.	
2) Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się przejścia i dojazdy.	
2. Zasady zagospodarowania		
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków. Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu Z/K – co najmniej 70%. Ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m.	
2) 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.	
b) minimalne fronty działek	50,0m,	
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±45°	

§ 43.

Oznaczenie terenu		1W/K
1. Przeznaczenie terenu		
1) Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej związany z obsługą i utrzymaniem dróg publicznych, w tym zbiorniki wodne - urządzenia oczyszczające wody opadowe. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz budowy budynków.</p> <p>Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu W/K – co najmniej 10%.</p> <p>Ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m.</p>
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	400m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b) minimalne fronty działek	40,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±50°

§ 44.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 6R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień, wód powierzchniowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) Komunikacja, infrastruktura techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>- ogrodzenia zgodnie § 10;</p> <p>- ustala się zakaz budowy budynków,</p> <p>- ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m.</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w terenie R/Z – 90% powierzchni działki budowlanej.</p>

§ 45.

Oznaczenie terenu		1ZL - 8ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>- zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami o lasach,</p> <p>- zakaz zabudowy.</p>

§ 46.

Oznaczenie terenu		1WS - 15WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) Komunikacja, infrastruktura techniczna.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych oraz oczek wodnych i stawów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15/04kV.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu. Ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 1E – 65% pow. działki budowlanej.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1T
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – lokalizacja masztów, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, do wysokości 45,0m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 1T – 70% pow. działki budowlanej. Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KD/S, 2KD/S
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej, klasy ekspresowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.5.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/S - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu; 2KD/S - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu.

§ 50.

Oznaczenie terenu		3KD/S
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren komunikacji - teren drogi publicznej klasy ekspresowej.</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren przeznaczony pod miejsce obsługi podróżnych na drodze klasy ekspresowej, - teren obejmuje urządzenia i obiekty budowlane związane z miejscem obsługi podróżnych rodzaju I - go na podstawie przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 25,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/S, - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z.
2)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 3KD/S, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 4% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 3KD/S, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, - minimalna intensywność zabudowy – 0,005.
3)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15.0m
4)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 40°.
3.	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z terenu z drogi krajowej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem 2KD/S.

§ 51.

Oznaczenie terenu		1KD/S/KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren dwupoziomowego skrzyżowania drogi publicznej, klasy ekspresowej z drogą klasy zbiorczej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, - dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/S/KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu.

§ 52.

Oznaczenie terenu		1KD/Z - 5KD/Z
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.5.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	<p>1KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 5,0m do 30,0m w graniach planu,</p> <p>2KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0m,</p> <p>3KD/Z, 4KD/Z, 5KD/Z – wg rysunku planu.</p>

§ 53.

Oznaczenie terenu		1KD/L, 2KD/L, 3KD/L, 4KD/L, 5KD/L
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.5.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 20,0m, wg rysunku planu,</p> <p>2KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 12,0m do 14,0m,</p> <p>3KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 23,0m, wg rysunku planu,</p> <p>4KD/L, 5KD/L – wg rysunku planu.</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§ 54.

Oznaczenie terenu		1KD/D - 7KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. – na terenie o symbolu o symbolu 6KD/D znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 61-63/45. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.5.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>5KD/D, 6KD/D, 7KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 1KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 13,0m, 2KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0m. 3KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, 4KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 2,0m do 12,0m,</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§ 55.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp - 4KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny części dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	<p>1KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 4,0m do 7,0m, wg rysunku planu; planowana całkowita szerokość drogi – 10,0m,</p> <p>2KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 4,0m, wg rysunku planu; planowana całkowita szerokość drogi – 10,0m; na skrzyżowaniu narożne ścięcia linii rozgraniczających.</p> <p>3KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 2,0m, wg rysunku planu; planowana całkowita szerokość drogi – 10,0m;</p> <p>4KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 1,0m, wg rysunku planu; planowana całkowita szerokość drogi – 10,0m.</p>
----	--	--

§ 56.

Oznaczenie terenu		1KDW - 15KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - Na terenie o symbolu 14KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 61-63/46. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.5.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m, 7,0m i 9,0m, 2KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 10,0m do 15,0m, 3KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,0m× 20,0m, 4KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m i 10,0m, 5KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 16,0m, 6KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 18,0m× 25,0m, 7KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 10,0m× 14,0m, wg rysunku planu, 8KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 13,0m× 14,0m, 9KDW, 14KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 10KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, droga zakończona placem manewrowym wg rysunku planu, 11KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m i 12,0m, 15KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, 12KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m; doga zakończona placem manewrowym o wymiarach 13,0m × 15,0m, 13KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m i 10,0m.</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>
----	---	---

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 57.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 58.

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

§ 59.

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