

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA

OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
SŁUBICA B (obszar 2)**



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

Zespół projektowy:

Projektant:

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
WA – 393

Kierownik Pracowni:

mgr inż. Jadwiga Jeznach

Asystent:

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

SPIS TREŚCI:

- I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący fragment miejscowości SŁUBICA B
 1. Projekt uchwały – tekst planu.
 2. Rysunek planu stanowiący – załącznik nr 1.

**UCHWAŁA NR 105/XIII/2015
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 27 października 2015 r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SŁUBICA B (obszar 2).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z póź. zm.), Uchwały Nr 64/XXIV/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Słubica B oraz Uchwały Nr 26/XVIII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 19 czerwca 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr 64/XXIV/2008 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 grudnia 2008r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Słubica B, stwierdzając zgodność planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r) Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Słubica B – obszar 2 na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Słubica B przy drodze krajowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław i drodze gminnej w odległości 7km od Żabiej Woli, 8km od Mszczonowa, 14km od Żyrardowa i 18km od Grodziska Maz. o łącznej powierzchni około 45ha, położony w gminie Żabia Wola.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: granicą administracyjną wsi Słubica B przylegającą do granicy wsi Słubica A oraz Słubica Dobra, południową granicą rowu, północną granicą drogi nr ewid. 74, granicą administracyjną wsi Słubica B przylegającą do granicy administracyjnej gminy Radziejowice, północną granicą drogi nr ewid. 71 oraz wschodnią granicą działki nr ewid.2/3.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1 (graficzny);
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii 15kV,
 - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
 - 2) oznaczenia graficzne informacji nie stanowiących ustaleń planu;
 - 3) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granica Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - 4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) 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 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 Słubica B (obszar 2) 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 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty 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** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w ustaleniach planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wielkość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznych murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 11) **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;
- 12) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 13) **usługach innych** - należy przez to rozumieć m.in. usługi takie jak: usługi działalności biurowej, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie,

szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), pralnie, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, usługi wulkanizacyjne, naprawy sprzętu rolniczego i środków transportu, obiekty handlowe i gastronomiczne, a także pozostałe usługi, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;

- 14) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi 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.
 - 15) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – 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.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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.

§ 7.

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 8.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/P	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i magazynowej,
U	tereny zabudowy usługowej,
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	tereny rolnicze – tereny zadrzewień,
ZL	tereny lasów,
R	tereny rolnicze,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KD/Lp	teren komunikacji - teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej (teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej),
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KD/Dp	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej (teren przeznaczony pod projektowaną drogę dojazdową i poszerzenia istniejących),
KDW	tereny komunikacji – tereny istniejących dróg wewnętrznych,
KDWp	tereny komunikacji – tereny projektowanych dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, granicy planu i terenów o innym przeznaczeniu: 1MN, 1ZL, 3ZL oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla ściany budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowu wg rysunku planu;
- 5) Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku.

§ 10.

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej z tolerancją $\pm 20^{\circ}$;
- 2) Na terenach o symbolu MN i MN,U ustala się zasadę lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m;
- 3) Na terenach o symbolu MN i MN,U ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) Na terenach o symbolu MN i MN,U ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, czerni i zieleni;
- 5) Na terenach o symbolu MN i MN,U ustala się kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11.

1. 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 nie zlokalizowane 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 betonowych oraz z elementów prefabrykowanych;
- 4) Ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi, z wyjątkiem terenów położonych przy drodze o symbolu 1KD/Lp;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 3,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1WS.

§ 12.**1. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury:**

- 1) Na terenach o symbolu U/P i U dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Na terenach o symbolu MN i MN,U dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 3) Na terenach o symbolu R/Z i ZL zakazuje się lokalizowania reklam;
- 4) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;
- 5) Zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym;
- 7) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

Rozdział 3**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.****§ 13.**

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 4**Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.****§ 14.**

1. Obszar objęty planem graniczy od strony zachodniej z Bolimowsko - Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarem Chronionego Krajobrazu.
2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy:
 - 1) terenów o symbolu U/P, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
 - 2) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.
5. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie zgodnie z wymogami przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 15.**1. W zakresie ochrony 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 niepogorszenie i niezakłócenie 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.) kolidujących z rowem wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3,0m wolnego od ogrodzeń wzdłuż rowów melioracyjnych dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 16.

1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 17.

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny o symbolu MN,U oraz siedliska rolnicze na terenach R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i z normami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18.

Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerami: 61-62/46 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

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

§ 19.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi:
 - a) 1KD/Lp - projektowane poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
 - b) 1KD/D, 2KD/D - istniejące drogi publiczne kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
 - c) 1KD/Dp, 3KD/Dp - projektowane poszerzenia istniejących dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
 - d) 2KD/Dp - projektowana droga publiczna, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
 - e) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW - istniejące drogi wewnętrzne,
 - f) 1KDWp, 2KDWp, 3KDWp - projektowane drogi wewnętrzne.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41 - § 45 niniejszej uchwały;
- 4) Dla terenów o symbolu MN i MN,U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8.0 m - dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m - dla obsługi 2 działek,
 - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki.
- 5) Dla terenów o symbolu U/P i U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8.0 m - dla obsługi do 9 działek.
- 6) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 7) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20,0m × 20,0m na terenach o symbolu U/P, na pozostałych - min 12.5 m × 12.5m;
- 8) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem).

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga gminna oznaczona w planie symbolami 1KD/D oraz droga gminna przylegająca do granicy planu, dla której wyznaczono poszerzenie (1KDLp) stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu od północnego – zachodu z terenem drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław, a od wschodu z miejscowością Słubica Dobra;
- 2) Drogi biegnące w kierunku północ – południe łączą obszar planu od północy z terenami miejscowości Słubica A, a od południa z terenami miejscowości Słubica B i Pieńki Słubickie.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21.

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszkówką siecią wodociągową o $\varnothing 110$; Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 22.

1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Na terenach oznaczonych symbolami U/P ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Na terenie oznaczonym symbolem U/P ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi o szczelnej nawierzchni bezpośrednio do wód lub do ziemi; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających;
- 4) Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w pkt. 3) należy odprowadzić na teren własny działki oraz rowów przydrożnych nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 5) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków (przydomowych oczyszczalni).

§ 23.

1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) Ustala się lokalizację skrzynek elektrycznych w linii ogrodzenia.

§ 24.

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 25.

1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:
 - 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą ($\varnothing 63$) i projektowaną sieć gazu przewodowego;
 - 2) 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;
 - 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
 - 4) 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;
 - 5) Zgodnie z w/w rozporządzeniem w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągów podczas jego użytkowania;
 - 6) Zgodnie z w/w rozporządzeniem w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa;
 - 7) Wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz w strefie kontrolowanej powinny być zgodne z w/w rozporządzeniem;
 - 8) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26.

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej, odnawialnych źródeł energii i innych.

§ 27.

1. Zasady usuwania odpadów:
 - 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 28.

1. Ustalenia ogólne:
 - 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy z wyłączeniem terenów o symbolu ZL;
 - 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29.

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

b)	Parametry zabudowy działki	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U/P - do 50%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U/P – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15.0m,
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 40°.
e)	Ogrodzenia	Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 11.
2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2400 m ²
b)	Minimalne szerokości frontów działek	40 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 istniejących i projektowanych dróg publicznych lub projektowanymi drogami wewnętrznymi.
b)	Parkingi	- ustala się min. 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 500 m² powierzchni całkowitej budynków usługowo – produkcyjno – magazynowych, - 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. - ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1. Miejsca postojowe należy sytuować w terenach działek związanych z poszczególnymi obiektami.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1U, 2U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	a) Przeznaczenie podstawowe b) Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy usługowej. Budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, drobna wytwórczość, magazyny i usługi inne rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 13 niniejszej uchwały. Obiekty handlowe do 800m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą. - budynki garażowe, inne budynki związane z przeznaczeniem podstawowym terenu, - komunikacja, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury. - zieleń izolacyjna zgodnie z §5 ust. 1 pkt 11 w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o innym przeznaczeniu – MN,U i U/P.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu KD/Lp - 10,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KDWP – 6,0m, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą budynków portierni.
b)	Parametry zabudowy działki	- udział powierzchni zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych i magazynowych – 12,0m, - maksymalna wysokość pozostałych budynków – 6.0m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 40°.
e)	Ogrodzenia	Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 11.
2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000m ²
b)	Minimalne fronty działek	30.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°

3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do granicy planu oraz projektowanych dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	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. Ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1. Miejsca postojowe należy sytuować w terenach działek związanych z poszczególnymi obiektami.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	a) Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Usługi inne rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 13 niniejszej uchwały.
	b) Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny albo zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny; budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu KD/Lp - 10,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KDW, KDWp – 6,0m, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg wewnętrznych obsługujących dwie działki, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m.
b)	Parametry zabudowy działki	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U- do 25%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 45%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5.

c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych – 11.0m, - maksymalna wysokość pozostałych budynków – 6.0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	Ogrodzenia	Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 11.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1200m ²
b)	Minimalne fronty działek	20.0m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi 1-go miejsca postojowego.

§ 34.

Oznaczenie terenu		6MN,U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	a) Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Usługi inne rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 13 niniejszej uchwały, z wyłączeniem pralni, myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, usług wulkanizacyjnych, naprawy sprzętu rolniczego i środków transportu.
	b) Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny albo zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny; budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/Dp – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 2ZL – wg przepisów odrębnych, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg wewnętrznych obsługujących dwie działki, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m.
b)	Parametry zabudowy działki	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U- do 25%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych, mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych – 11.0m, - maksymalna wysokość pozostałych budynków – 6.0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 0° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	Ogrodzenia	Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 11.
3). Zasady scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	1200m ²
b)	Minimalne fronty działek	20.0m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4). Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi 1-go miejsca postojowego.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN, 4MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	a) Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury. - na terenie o symbolu 1MN zieleń izolacyjna zgodnie z §5 ust. 1 pkt 11 na terenach graniczących bezpośrednio z terenem 2U/P.
	b) Przeznaczenie uzupełniające	
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/Dp, KDW, KDWp – 6,0m, z wyjątkiem drogi o symbolu 3KD/Dp - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KD/Dp nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, - od granicy planu: na terenie 4MN – 17,5m, na terenie 3MN – zmienna wg rysunku planu, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZL i 3ZL – 12,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 2ZL – wg przepisów odrębnych, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg wewnętrznych obsługujących dwie działki, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m.
b)	Parametry zabudowy działki	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN - do 25%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.5.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11.0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6.0m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12°.
e)	Ogrodzenia	Ustalenia dotyczące ogrodzeń zgodnie z § 11.

2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1000m ²
b)	Minimalne fronty działek	20 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 istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z, 3R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań, - urządzenia ochrony środowiska i przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1ZL, 2ZL, 3ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze (tereny upraw polowych, łąk, pastwisk, zadrzewień).
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - komunikacja, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ochrony środowiska oraz przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz przepisów ustawy dotyczącej kształtowania ustroju rolnego. Zakaz chowu i hodowli zwierząt. Na terenie o symbolu 1R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej Nr AZP 61- 62/46, sposób zagospodarowania na tym terenie zgodnie z § 18.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od granicy planu – zmienna od 23,5m do 116m zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki	- udział powierzchni zabudowy – do 10% powierzchni działki budowlanej na terenie R, - udział powierzchni biologicznie czynnej – do 70% powierzchni działki budowlanej na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.2.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1E, 2E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 15,0m

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD/Lp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej (teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej).
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,
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- szerokość części drogi 1KD/Lp w liniach rozgraniczających wynosi 3,5m; całkowita planowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15,0m.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
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,.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna 6,0m i 10,0m wg rysunku planu, 2KD/D - szerokość drogi wynosi 10,0m w liniach rozgraniczających.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (teren przeznaczony pod projektowaną drogę publiczną i poszerzenia istniejących).
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.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Dp – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; całkowita planowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12,0m, 2KD/Dp - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 3KD/Dp – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0m do 10,0m, wg rysunku planu; całkowita planowana szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny istniejących dróg wewnętrznych.
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.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW, 2KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0m do 8,5m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 3KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 4KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m × 12,5m; 5KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. 6KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 11,5m wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KDWp, 2KDWp, 3KDWp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny projektowanych dróg wewnętrznych.
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.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	2KDWp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu. 1KDWp, 3KDWp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 46.

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Żabia Wola Nr 37/2000 z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz. U. Woj. Maz. Z 2000r. Nr 69 poz. 717).

§ 47.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 48.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 49.

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