



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 listopada 2021 r.

Poz. 10045

UCHWAŁA NR 103/XLIII/2021 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 7 października 2021 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ ODDZIAŁ (obszar XIV)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej kolejno Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r., kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r. oraz kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Oddział (obszar XIV) zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje miejscowość Oddział o łącznej powierzchni około 123ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Oddział.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 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, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków związanych z hodowlą i chowem zwierząt,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych budynków,
 - g) granica obszaru lokalizacji zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce oraz zamkniętych komór fermentacyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - h) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - i) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - j) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - k) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
 - l) wymiarowanie linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz granicy obszaru lokalizacji zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce oraz zamknięte komory fermentacyjne,
 - m) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) oznaczenia informacji niebędących ustaleniami planu;
- 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 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 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 miejscowość Oddział (obszar XIV) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (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 wyznaczoną na rysunku planu oraz ustaloną w treści uchwały, 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** – należy przez to rozumieć 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 budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 12) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra na niewielką skalę i niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 14) **zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 70% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 15) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz zabudowy usługowej,
U/MN	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
Z/K	tereny zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych,
R/Z	tereny rolnicze - tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień,
R	tereny rolnicze,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
K	teren infrastruktury technicznej – infrastruktura kanalizacyjna,
E	teren infrastruktury technicznej j - stacja transformatorowa,
KDS	tereny komunikacji - tereny drogi publicznej, klasy ekspresowej,
KDS/KDL	teren komunikacji – teren dwupoziomowego skrzyżowania dróg publicznych, klasy ekspresowej i

	lokalnej,
KDL	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej,
KDLp	teren komunikacji – tereny poszerzeń dróg publicznych, klasy lokalnej
KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
KDDp	teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej,
KDW	teren komunikacji- teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Na terenach o symbolu MN, MN/U i U/MN dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych 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 granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Na terenach o symbolu U/MN, MN/U, MN, R ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 4) Na terenach o symbolu U/MN, MN/U, MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość ogrodzeń wynosi min. 3m od górnej skarpy rowów i rzeki; w przypadku gdy rów przebiega prostopadle do granicy działki ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;
- 6) Od strony terenów o symbolu R, R/Z, ZL oraz rzeki Pisi Tucznej nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 40cm.

§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury:

- 1) Na terenach o symbolu P/U dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 36m², na pozostałych terenach do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających świetlnych urządzeń reklamowych.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów 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.

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) terenu 1P/U, dla którego dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenie 2P/U dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) na terenie o symbolu 4R dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli kur.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem 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, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), wznoszenie budowli komunikacyjnych kolidujących z rowem lub rzeką, wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 4) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów zamkniętymi systemami kanalizacji z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są ustalone w Dziale II.

§ 16. W zakresie ochrony przed hałasem:

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

Rozdział 5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 17. 1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych nr ew. AZP 61-63/13, 61-63/14, 61-63/15, 61-63/16,17 w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i oznaczonych numerami 61-63/13, 61-63/14, 61-63/15, 61-63/16,17 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 18. 1. 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.

2. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL i K ustala się zakaz zabudowy.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS, Z/K ustala się zakaz budowy budynków.

Rozdział 7.**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 układ istniejących i projektowanych dróg – lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
- 2) Plan wskazuje następujące drogi:
 - a) 1KDS, 2KDS – fragment drogi publicznej, klasy ekspresowej,
 - b) 1KDS/KDL – dwupoziomowe skrzyżowanie drogi publicznej klasy ekspresowej i lokalnej,
 - c) 1KDL – 7KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - d) 1KDLp – 3KDLp – poszerzenia dróg publicznych klasy lokalnej,
 - e) 1KDD – 3KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - f) 1KDDp – części drogi publicznej, klasy dojazdowej,
 - g) 1KDW – droga wewnętrzna;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 45 - 51 niniejszej uchwały;
- 4) Na terenach 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 5 do 9 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
 - d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki;
- 5) Ustala się, że do obsługi terenów o symbolu P/U można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0 m, dla terenu U/MN – min 8,0m;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami. W przypadku braku możliwości połączenia drogi wewnętrznej z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m na terenach o symbolu MN i MN/U, a dla terenów U/MN i P/U min 20.0m x 20.0m;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m;
- 8) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do 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) Od północy, za pośrednictwem dróg lokalnych przebiegających wzdłuż drogi ekspresowej oraz węzła komunikacyjnego w miejscowości Nowa Bukówka, obszar planu ma połączenie z drogą krajową klasy ekspresowej nr S8 relacji Warszawa – Wrocław;
- 2) Drogi o symbolu 3KDL i 1KDS/KDL w kierunku północnym stanowią połączenie układu komunikacyjnego z miejscowością Bieniewiec, a dalej z miejscowością Kuklówka Zarieczna położoną w gm. Radziejowice;
- 3) Droga powiatowa nr 1502W w kierunku południowym stanowi połączenie układu komunikacyjnego z miejscowościami Skuły, Bartoszkówka, Piotrkowice, a dalej poprzez drogę wojewódzką nr 876 w kierunku wschodnim z gm. Tarczyn, a w kierunku południowym z gm. Mszczonów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar planu zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się budowę 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 i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 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) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) 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 istniejących i projektowanych 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 U/MN, MN/U, MN, R o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, na terenach o symbolu P/U bez ograniczeń, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 23. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 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 z zachowaniem 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: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii.

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

§ 27. Ustalenia ogólne: 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.

§ 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 10.

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

§ 29. 1. Ustala się dla terenu MN, MN/U, U/MN i P/U stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów stawkę procentową w wysokości 0%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1P/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz zabudowy usługowej, m.in. usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m², stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, drobna wytwórczość, składy budowlane itp. Zakazuje się lokalizacji usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz innych o podobnym charakterze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	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	- 15.0m od linii rozgraniczających drogi 2KDL, 3KDL, 1KDD, - 30.0m i 15.0m od linii rozgraniczających drogi 1KDDp, wg rysunku planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1P/U - do 70%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1P/U – co najmniej 10%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,8, - minimalna intensywność zabudowy - 0.02.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość totemów reklamowych z logotypem marki – 25,0m, - maksymalna wysokość budynków oraz pozostałych budowli - 20,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 5000 m² - 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 położeniu do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 5000 m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: - dla handlu – 3 miejsca na 100m² powierzchni sprzedaży,

		-dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, -dla pozostałych usług: · 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków administracyjno – biurowych dla samochodów osobowych, · 1 miejsce postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu dla samochodów ciężarowych. Na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielienia co najmniej 6 miejsc postojowych. Ustala się, iż place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu 1P/U.
--	--	--

§ 31.

Oznaczenie terenu		2P/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren obiektów produkcyjnych, magazynowych, zabudowy usługowej, w tym usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m², stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, drobna wytwórczość, składy budowlane itp. Zakazuje się lokalizacji usług oświaty, wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz innych o podobnym charakterze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	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)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej definiowanej zgodnie z § 5 ust.1. pkt. 14 na terenie o symbolu 2P/U przy granicy terenów o symbolu 1MN/U.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 15.0m od linii rozgraniczających drogi 1KDL, - 10.0m od linii rozgraniczających drogi 3KDL, - 8.0m od linii rozgraniczających drogi 4KDL.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 2P/U - do 50%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 2P/U – co najmniej 30%, -maksymalna intensywność zabudowy – 2,0, -minimalna intensywność zabudowy - 0,025.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m
d)	Geometria dachów	dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-3500 m² -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.

b)	Minimalne fronty działek	- 30,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	- $90^0 \pm 20^0$
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 3500 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 1KDL lub 4KDL.
b)	Parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: - dla handlu – 3 miejsca na 100m² powierzchni sprzedaży, - dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, - dla pozostałych usług: · 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków administracyjno – biurowych dla samochodów osobowych, · 1 miejsce postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu dla samochodów ciężarowych. Na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych. Ustala się, iż place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu 2P/U.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach usług dopuszcza się: - obiekty zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, domczasowy, - usługi turystyczne, kultury, zdrowia, opieki społecznej, - gastronomii, - usługi handlu max do 200m² powierzchni sprzedaży, - centra konferencyjno – szkoleniowe, - sale bankietowe, - pozostałe usługi nieuciążliwe o max powierzchni użytkowej na działce budowlanej – 200m².
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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Na terenie o symbolu 1U/MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/15 warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi 3KDLp,
b) b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U/MN – 40%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U/MN – co najmniej 35%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,80, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m, - maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalno – usługowych - 12,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	2500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
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	- 2500 m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa z drogi publicznej przylegającej do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące parkowania samochodów osobowych: -dla hoteli, moteli, pensjonatów, domu wypoczynkowego, domu wczasowego, – min 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych. -dla gastronomii – min 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, -dla pozostałych usług – min 1 miejsce postojowe na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ustala się min 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny. Ustala się, iż place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu 1U/MN.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 2MN/U, 7MN/U, 8MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe zgodnie z §5 ust.1 pkt. 11 o maksymalnej powierzchni użytkowej na działce budowlanej - 300m ² .

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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. Na terenie o symbolu 1MN/U ustala się zastosowanie w budynkach odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapewniających wymaganą izolacyjność akustyczną.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDLp, 1KDD, -6,0m od linii rozgraniczającej drogi 4KDL, 5KDL, 3KDD, -od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KDL - 10,0m na terenie o symbolu 1MN/U, 8,0m na terenie o symbolu 2MN/U, -5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 12WS, -od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 13WS - 5,0m na terenie o symbolu 7MN/U; 16,0m na terenie o symbolu 8MN/U, -pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 7MN/U – wg rysunku planu.
b) b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – 30%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,60, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m, - pozostałych budynków – 10,0m
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
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	- 1200 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub 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 drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług - na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 34.

Oznaczenie terenu		3MN/U, 6MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług dopuszcza się: - obiekty zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, domczasowy, - usługi turystyczne, rekreacyjne, kultury, zdrowia, opieki społecznej, gastronomii, - centra konferencyjno – szkoleniowe, - sale bankietowe - pozostałe usługi nieuciążliwe o max powierzchni użytkowej na działce budowlanej – 250m².
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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Zasady zagospodarowania w strefie kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczającej dróg 7KDL, 2KDD, -6,0m od linii rozgraniczającej dróg 3KDD na terenie 6MN/U, -na terenie 3MN/U od 3KDD – wg rysunku planu, -5,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 12WS
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – 30%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,60, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m,

		- maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalno – usługowych - 12,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
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	- 1200 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustalenia dotyczące parkowania samochodów osobowych”: -dla hoteli, moteli, pensjonatów, domu wypoczynkowego, domu wczasowego – min 1 miejsce na 5 miejsc noclegowych. -dla gastronomii – min 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, -dla pozostałych usług – min 1 miejsce postojowe na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ustala się min 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 35.

Oznaczenie terenu		4MN/U, 5MN/U, 9MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe zgodnie z § 5 ust.1 pkt 11. o maksymalnej powierzchni użytkowej na działce budowlanej - 250m ² .
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.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Na terenie o symbolu 4MN/U w odległości 200m od linii rozgraniczającej 1KDL ustala się zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapewniających wymaganą

		izolacyjność akustyczną.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej drogi 2KDLp, -6,0m od linii rozgraniczającej dróg 1KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 3KDD, -5,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS, -12,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, -16,0m od granicy planu – na terenie o symbolu 9MN/U.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – 30%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,60, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m, - pozostałych budynków – 10,0m
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
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	- 1200 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub 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 drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
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 1-go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 36.

Oznaczenie terenu	1MN - 6MN
1. Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z 5 ust. 1 pkt.10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania w strefie kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. Na terenie o symbolu 1MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/16,17, na terenie o symbolu, na terenie o symbolu 6MN - strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/15, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m – od linii rozgraniczających dróg o symbolu 7KDL, 6KDL, 3KDLp, 2KDD, 3KDD, 1KDW, -5,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 12WS, 14WS -od linii rozgraniczającej 7WS nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu, -12,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN– 25%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,08
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²

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

§ 37.

Oznaczenie terenu		1Z/K, 2Z/K
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. Dopuszcza się urządzenia związane z utrzymaniem dróg publicznych klasy ekspresowej i lokalnej.
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 50%,
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1200m² , - 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° ±30°

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 13R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - tereny zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz budowy budynków, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1R, 2R, 3R, 5R, 6R , 7R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. Na terenie o symbolu 2R znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/16,17, na terenie 5R – strefy ochrony konserwatorskiej nr 61-63/13 i 61-63/14. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust. 1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDLp, 1KDD – 8,0m, -od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 7KDL, 2KDD, - 6,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 12WS, 16WS, 17WS – 5,0m, -od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 13WS – 5,0m i 16,0m wg rysunku planu, -od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL – 12,0m.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R– 10%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R – co najmniej 80%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,20, -minimalna intensywność zabudowy – 0,025.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym budynki: - mieszkalne – 10,0m - z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałe – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych.

§ 40.

Oznaczenie terenu		4R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się chów i hodowlę kur do 72 DJP w gospodarstwie rolnym. Dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kaczki, gęsi, indyki, strusie, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki do 2DJP, pozostałych zwierząt do 10DJP. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej definiowanej zgodnie z § 5 ust.1. pkt. 14 na terenach o symbolu 4R przy granicy terenów o symbolu 3R, 5R, 2MN i 3MN. Ustala się nakaz lokalizacji zamkniętych zbiorników na płynne odchody zwierzęce oraz zamkniętych komór fermentacyjnych w obszarze wskazanym na rysunku planu z zachowaniem przepisów odrębnych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KDD: · 115,0m dla budynków związanych z hodowlą i chowem zwierząt, · 6,0m dla pozostałych budynków - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 6ZL – 12,0m.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R– 30%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,30, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym budynki: - mieszkalne – 10,0m - pozostałe – 12,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
e)	Ogrodzenia	zgodnie z 10
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Oobsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 3KDD.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1ZL - 13ZL
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.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1WS - 17WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.

2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- komunikacja, infrastruktury techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie zbiorników wodnych, rowów oraz rzeki Pisi Tuczej z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz zabudowy niezwiązanej z obsługą terenu. Ustala się maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 15,0m.

§ 44.

Oznaczenie terenu	1K
Przeznaczenie terenu	
Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej- infrastruktura kanalizacyjna (kanalizacja deszczowa).
Zasady zagospodarowania	
Ogólne zasady zagospodarowania	- realizacja kanału deszczowego wraz z zapewnieniem dostępu pojazdów związanych z jego utrzymaniem i eksploatacją, - zakaz zabudowy.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KDS, 2KDS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny drogi publicznej, klasy ekspresowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c)zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDS - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0m do 43,0m, wg rysunku planu; 2KDS - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 36,0m do 52,0m, wg rysunku planu.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KDS/KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren dwupoziomowego skrzyżowania dróg publicznych, klasy ekspresowej i lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDS/KDL - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. c)zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2, d)na terenie o symbolu 7KDL znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/16,17 i 61-63/15. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust. 1.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDL, 2KDL, 3KDL - szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 4KDL - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 12,0m do 16,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 5KDL, 7KDL - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, 6KDL - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 13,0m do 32,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KDLP, 2KDLP, 3KDLP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny poszerzeń dróg publicznych, klasy lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c)na terenie o symbolu 3KDLP znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/15. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust. 1.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDLP - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 3,0m, 2KDLP - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 3,0m, 3KDLP - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 1,0m do 5,0m.

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KDD, 2KDD, 3KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. c)zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

		2KDD, 3KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
--	--	--

§ 50.

Oznaczenie terenu		1KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDDp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi do 6,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 12,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. c)na terenie o symbolu 1KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/15. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust. 1.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 8,0m×12,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.**Rozdział 1.
Przepisy końcowe**

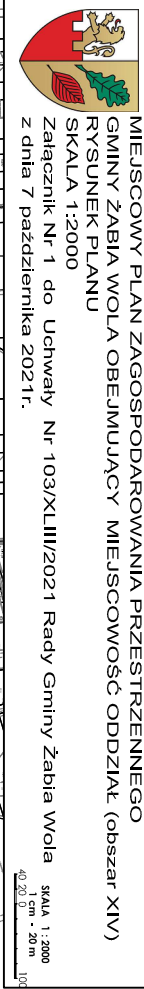
§ 52. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Anna Filipowicz



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 103/XLIII/2021
Rady Gminy Żabia Wola z dnia 7 października 2021 roku

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Oddział (obszar XIV)**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
I WYŁOŻENIE										
1	24.07.2020		Zwiększenie części działki oznaczonej symbolem 3MN od ul. Zagrodowej ze 100 m do ok. 170m, zgodnie ze studium	Oddział, dz. nr ew. 172	3MN, 5R		X		X	Przeznaczenie zaproponowane w projekcie zostało wyznaczone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania, w maksymalnie możliwej części. Objęcie całej działki zabudową byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Wprowadzenie możliwości zabudowy w dalszej części działki będzie możliwe w II etapie procedury planu, po zagospodarowaniu wyznaczonych obecnie 100m i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.
2	12.08.2020		Zmiana przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną bliźniaczą i szeregową	Oddział, dz. nr ew. 114 i 117	6R		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium. Przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1).
3	25.08.2020		Ustalenie, że maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do wielkości tego terenu nie przekroczy 40%.	Oddział dz. nr ew. 38/3	5MN/U		X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na rzeczywiste możliwości zagospodarowania działki, w celu stworzenia warunków dla zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych i możliwości zagospodarowania działki zielenią

4	25.08.2020		Ustalenie, że maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do wielkości tego terenu nie przekroczy 40%.	Oddział dz. nr ew. 38/1	1MN		X		X	Uwaga nieuwzględniona z uwagi na rzeczywiste możliwości zagospodarowania działki, w celu stworzenia warunków dla zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych i możliwości zagospodarowania działki zielenią
5	25.08.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej w całości	Oddział dz. nr ew. 123/3	6R, 7ZL, 12ZL		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium. Przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1).
6	25.08.2020		Wykreślenie przeznaczenia terenów lasu zgodnie z istniejącym stanem faktycznym	Oddział dz. nr ew. 123/3	7ZL, 12ZL		X		X	Tereny przeznaczone pod teren lasu zostały wyznaczone w oparciu o granice klaso użytków, zgodnie z aktualną ewidencją gruntów
7	25.08.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej w całości	Oddział, dz. nr ew. 122 i 67/2	5R		X		X	Przeznaczenie zaproponowane w projekcie zostało wyznaczone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania, w maksymalnie możliwej części. Objęcie całej działki zabudową byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Wprowadzenie możliwości zabudowy w dalszej części działki będzie możliwe w II etapie procedury planu, po zagospodarowaniu wyznaczonych obecnie 100m i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.
8	25.08.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej w całości	Oddział, dz. nr ew. 50, 49	5R		X		X	Przeznaczenie zaproponowane w projekcie zostało wyznaczone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania, w maksymalnie możliwej części. Objęcie całej działki zabudową byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Wprowadzenie możliwości zabudowy w dalszej części działki będzie możliwe w II etapie procedury planu, po zagospodarowaniu wyznaczonych obecnie 100m i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.
9	25.08.2020		Przeznaczenie działki na cele zabudowy jednorodzinnej w całości	Oddział, dz. nr ew. 138	6R		X		X	Przeznaczenie zaproponowane w projekcie zostało wyznaczone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania, w maksymalnie możliwej

										części. Objęcie całej działki zabudową byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Wprowadzenie możliwości zabudowy w dalszej części działki będzie możliwe w II etapie procedury planu, po zagospodarowaniu wyznaczonych obecnie 100m i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.
10	25.08.2020		Zwiększenie części działki oznaczonej symbolem MN ze 100 m do ok. 150 metrów	Oddział, dz. nr ew. 70, 46, 74, 62, 63, 64, 58, 47, 44, 45, 24/1, 56, 57, 22, 139, 141	5R		X		X	Przeznaczenie zaproponowane w projekcie zostało wyznaczone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania, w maksymalnie możliwej części. Objęcie całej działki zabudową byłoby niezgodne z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o pizp i z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy. Wprowadzenie możliwości zabudowy w dalszej części działki będzie możliwe w II etapie procedury planu, po zagospodarowaniu wyznaczonych obecnie 100m i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.
11	25.08.2020		Zwiększenie części działki oznaczonej symbolem MN ze 100 m do ok. 150 metrów	Oddział, dz. nr ew., 118, 133, 134, 135,127, 128, 126, 129, 124, 125, 120, 109/2, 21, 18/2, 20/2	6R		X		X	Niezgodne z przeznaczeniem określonym w studium. Przedmiotowa działka w studium zlokalizowana jest w obszarze rolnym położonym w kompleksach żyznych gleb przeznaczonych do produkcji rolniczej (tereny RP1).
12	25.08.2020		Zwiększenie części działki oznaczonej symbolem MN ze 100 m do ok. 150 metrów	Oddział, dz. nr ew. 42/1	4R		X		X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na faktyczne zagospodarowanie działki i prowadzoną na niej działalność – ferma kur
13	25.08.2020		Zwiększenie części działki oznaczonej symbolem MN ze 100 m do ok. 150 metrów	Oddział, dz. nr ew. 39	3R		X		X	Uwaga nieuwzględniona w związku z pozytywnym rozpatrzeniem uwagi indywidualnej właściciela działki.

II WYŁOŻENIE									
14	20.04.2021r.		W par. 19 ust. 1 pkt. 5) umożliwić wyznaczenie dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości minimum 8,0	Oddział, dz. nr ew. 4/16, 4/18, 4/20, 4/22, 4/26, 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 15/6	1P/U		X	X	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zapewnienia dostępu dla pojazdów ciężarowych do terenów obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz zabudowy usługowej
15	20.04.2021r.		W par. 30 ust. 2 pkt. 1) lit. a) zmienić parametr nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających drogi 1KDDp na 15,0m	Oddział, dz. nr ew. 4/16, 4/18, 4/20, 4/22, 4/26, 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 15/6	1P/U		X	X	Uwaga uwzględniona w części – linia zabudowy zostanie zmniejszona do 15m, za wyjątkiem obszaru który sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej
16	20.04.2021r.		W par. 30 ust. 2 pkt. 1) lit. c) umożliwić sytuowanie reklam/masztów reklamowych o wysokości do 25m	Oddział, dz. nr ew. 4/16, 4/18, 4/20, 4/22, 4/26, 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 15/6	1P/U		X	X	Uwaga uwzględniona w części poprzez umożliwienie sytuowania totemów reklamowych z logotypem marki o wysokości do 25m
17	20.04.2021r.		W par. 30 ust. 2 pkt. 4) lit. c) dopuścić lokalizowanie miejsc parkingowych w dokach załadunkowych	Oddział, dz. nr ew. 4/16, 4/18, 4/20, 4/22, 4/26, 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 15/6	1P/U		X	X	Uwaga nieuwzględniona – zbilansowanie miejsc parkingowych w dokach załadunkowych przy braku alternatywnych miejsc przeznaczonych na ten cel, w sytuacji maksymalnego obciążenia ruchem ciężarowym, może powodować uciążliwości na drogach sąsiadujących, takie jak np. ograniczenie płynności ruchu

18	30.04.2021r.		Usunąć zapis w par. 40 ust. 2 pkt. 1) dopuszczający chów i hodowlę zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kaczki, gęsi, indyki, strusie, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki do 2DJP, pozostałych zwierząt do 10DJP	Oddział, dz. ew. nr 41/4 i 42/1	4R		X	X	Uwaga nieuwzględniona – zapisy planu miejscowego umożliwiające chów i hodowlę <u>ograniczonej liczby zwierząt</u>, w ilości niekwalifikującej jej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem chowu i hodowli kur). Ograniczenie obsady do ilości wskazanej w par. 40 ust. 2 pkt. 1) umożliwić ma funkcjonowanie istniejącej fermy kur, przy jednoczesnym ograniczeniu wielkości chowu lub hodowli pozostałych zwierząt. Wprowadzenie całkowitego zakazu chowu i hodowli zwierząt byłoby sprzeczne z rolniczym przeznaczeniem tego terenu oraz pozostałych terenów oznaczonych symbolem R. Takie rozwiązanie znalazło akceptację w opinii ZS.743.51.2020 Mazowieckiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 7.02. 2020 r.
19	30.04.2021r.		Usunąć zapis w par. 40 ust. 2 pkt. 1) dopuszczający chów i hodowlę zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kaczki, gęsi, indyki, strusie, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki do 2DJP, pozostałych zwierząt do 10DJP	Oddział, dz. ew. nr 41/4 i 42/1	4R		X	X	Uwaga nieuwzględniona – zapisy planu miejscowego umożliwiające chów i hodowlę <u>ograniczonej liczby zwierząt</u>, w ilości niekwalifikującej jej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem chowu i hodowli kur). Ograniczenie obsady do ilości wskazanej w par. 40 ust. 2 pkt. 1) umożliwić ma funkcjonowanie istniejącej fermy kur, przy jednoczesnym ograniczeniu wielkości chowu lub hodowli pozostałych zwierząt. Wprowadzenie całkowitego zakazu chowu i hodowli zwierząt byłoby sprzeczne z rolniczym przeznaczeniem tego terenu oraz pozostałych terenów oznaczonych symbolem R. Takie rozwiązanie znalazło akceptację w opinii ZS.743.51.2020 Mazowieckiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 7.02. 2020 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Anna Filipowicz

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 103/XLIII/2021
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 7 października 2021r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne

Drogi w obszarze opracowania są drogami publicznymi kategorii krajowej, powiatowej i gminnej. Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne – gminne obciążają budżet Gminy. Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne – powiatowe obciążają budżet Powiatu. Droga krajowa została już wydzielona – nie przewiduje się kosztów związanych z wykupem gruntów pod tą drogę.

- budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie dróg)

Przebudowa i budowa dróg gminnych należy do zadań własnych gminy i realizowana będzie w oparciu o Wieloletni Plan Inwestycyjny ze środków budżetu gminy wspieranych środkami funduszy UE.

Przebudowa drogi powiatowej należy do zadań Powiatu.

Droga krajowa została dostosowana do parametrów drogi ekspresowej, zadanie realizowała Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Miejscowość Oddział pokryta jest siecią wodociągową.

Rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej.

Do czasu wybudowania sieci wodociągowej plan dopuszcza pobór wody z indywidualnych źródeł.

Kanalizacja:

W miejscowości Oddział nie ma sieci kanalizacyjnej.

Sieci kanalizacji sanitarnej będą budowane ze środków finansowych budżetu gminy, ze środków krajowych i środków pochodzących z funduszy europejskich.

Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej plan ustala odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych. Plan dopuszcza możliwość realizacji lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH

Rozbudowa sieci elektrycznych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i odpowiednim terenowo przedsiębiorstwem energetycznym.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Anna Filipowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 103/XLIII/2021

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 7 października 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę