



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 kwietnia 2023 r.

Poz. 4910

UCHWAŁA NR 17/LXIII/2023 RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 1 marca 2023 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ LASEK (obszar X).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 40) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.), Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej kolejno Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r, kolejno Uchwałą Nr 8/XXIV/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r. oraz kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 stycznia 2019r., stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje miejscowość Lasek w granicach administracyjnych, o łącznej powierzchni ok. 238,87ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały i pokrywają się z granicami administracyjnymi miejscowości Lasek.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
- 5) Dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub 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) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
 - f) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - g) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 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 i 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 Lasek (obszar X) w gminie Żabia Wola, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 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, produkcji i drobnej wytwórczości;
- 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 w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
- 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 z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 14) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 15) **granica strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż terenu kolejowego** – granica obszaru bezpośrednio przylegającego do terenu kolejowego o szerokości 20,0m od granicy terenu kolejowego, gdzie występują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budynków, budowli, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. 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. Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny w liniach rozgraniczających o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/MN	tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZR/MN	tereny rekreacji indywidualnej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP	teren zieleni urządzonej
R	tereny rolnicze
R/Z	tereny rolnicze, zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień
ZL	tereny lasów
WS	tereny wód powierzchniowych
E	tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe
WW	teren infrastruktury technicznej – przepompownia wody
KK	tereny komunikacji kolejowej – linia kolejowa CE20
KD/G	teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej, klasy głównej,

KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KD/Dp	tereny komunikacji – tereny poszerzenia dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KD/W	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

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

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych przy granicy lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową oraz obiektami użyteczności publicznej;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 4) Na terenach o symbolu 14MN i 1ZP oraz od strony terenów o symbolu WS, R/Z, ZL ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 3m od górnej skarpy rowu; w przypadku gdy rów przebiega prostopadle do granicy działki, ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;
- 6) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi, z wyjątkiem terenu o symbolu 2ZR/MN.
- 7) Na terenie o symbolu 2ZR/MN ustala się usytuowanie bram wjazdowych od terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m zachowując minimalną odległość 4.0 m od osi drogi.

§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających, świetlnych urządzeń reklamowych.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości wg procedury określonej w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.

3. Plan zakazuje zlokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny zgodnie z zasadami wynikającymi z prawa ochrony środowiska.

§ 14. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

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

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż rowu melioracyjnego w centralnej części planu;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone 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 i ZR/MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) U/MN oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17. Ustala się ochronę pozostałości założenia podworskiego - parku i obory dawnego folwarku Popiele zlokalizowanych na terenie IZP, ujętych w ewidencji konserwatora zabytków poprzez:

- 1) Zachowanie charakteru zagospodarowania i elementów historycznego rozplanowania, ochronę wartościowych drzew, jednorodności gatunkowej szpalerów i alei, zakaz zmiany ukształtowania terenu;

- 2) Zakaz rozbudowy budynku dawnej obory; w przypadku remontu budynku należy wykonać prace rewaloryzacyjne obiektu; przy braku odpowiednich przekazów historycznych i naukowych dopuszcza się wprowadzenie innych, współczesnych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, dostosowanych do charakteru architektury obiektu.

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. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

3. W terenach R/Z, WS ustala się zakaz budowy budynków.

4. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w granicach strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż linii kolejowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 drogę wojewódzką nr 876 oraz układ istniejących i projektowanych dróg;
 - 2) Plan wyznacza następujące drogi:
 - a) istniejącą drogę publiczną klasy głównej, kategorii wojewódzkiej,
 - b) istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
 - c) projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
 - d) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne.
 - 3) Szerokość terenów komunikacyjnych w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 48 - 51 niniejszej uchwale;
 - 4) Ustala się, że do obsługi terenów o symbolu U/MN, MN, ZR/MN można wyznaczać drogi wewnętrzne o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m – dla obsługi od 10 działek,
 - b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
 - d) 5,0m – dla obsługi 1 działki;
 - 5) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m. W przypadku skrzyżowań z drogą wojewódzką należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających min 10,0m x 10,0m;
 - 6) Ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m;
 - 7) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi wojewódzkiej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga wojewódzka nr 876 (klasy G) relacji Piotrkowice - Chudolipie oznaczona w planie symbolem 1KD/G stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu:
 - a) od północy z miejscowością Piotrkowice,
 - b) od południa z drogą krajową nr 50 (relacji Sochaczew – Grójec).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar planu zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Bartoszkówka. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur \varnothing 90mm;
- 2) Ustala się budowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur \varnothing 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63mm;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków (przydomowych oczyszczalni ścieków) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód, urządzeń wodnych i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

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

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

§ 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 wskutek uchwalenia planu.**

§ 29. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla terenów o symbolach U/MN, MN, ZR/MN, ZP w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.****§ 30.**

Oznaczenie terenu		1U/MN – 8U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>W ramach usług – usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.11, w tym obiekty handlowe do 500m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Drobna wytwórczość definiowana zgodnie z §5 ust.1 pkt.12, w przypadku zachowania standardów oraz poziomów zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczających teren drogi 1KD/G, -na terenie 1U/MN – od granicy planu, wg rysunku planu -na terenie 4U/MN – od 12,0m od granicy planu, -na terenie 8U/MN – od 6,0m od granicy planu, -6,0m od linii rozgraniczającej teren dróg o symbolu KD/D i KD/Dp, 3KD/W, z wyj. drogi 4KD/D na terenie 2U/MN, -na terenie 2U/MN od drogi 4KD/D – 6,0m i 15,0m wg rysunku planu, -6,0m i 8,0m od linii rozgraniczających teren drogi 5KD/W, -12,0m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu ZL, -5,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 5WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN - 40%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – co najmniej 40%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, -minimalna intensywność zabudowy – 0,03.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: ·budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, ·budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, ·budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych – 10,0m, ·budynków usługowych – 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) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	-2000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg,
b)	Minimalne fronty działek	25,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę wojewódzką. W przypadku dostępności działki do drogi wojewódzkiej i drogi o niższej kategorii lub drogi wewnętrznej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii lub drogi wewnętrznej.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum

	<p>jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>
--	--

§ 31.

Oznaczenie terenu		9U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>W ramach usług – usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.11, w tym obiekty handlowe do 200m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczających dróg o symbolu 1KD/D, 3KD/D.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<p>-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN - 30%,</p> <p>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – co najmniej 50%,</p> <p>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,</p> <p>-minimalna intensywność zabudowy – 0,03.</p>
c)	Wysokość zabudowy	<p>-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> · budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, · budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych – 10,0m, · budynków usługowych – 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)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	<p>-2000m²,</p> <p>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.</p>
b)	Minimalne fronty działek	25,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 1KD/D i 3KD/D.
b)	Parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc

	<p>postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p>
--	---

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania w granicach strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż terenu kolejowego zgodnie z §18 ust.4. Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-10.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 2KK, -12.0m od granicy planu, -6.0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 6KD/D.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN –15%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 65%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, -minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: <input type="checkbox"/> budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10.0m, <input type="checkbox"/> budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, <input type="checkbox"/> 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	-2500m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	100,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2500m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	

a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 6KD/D.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 33.

Oznaczenie terenu		2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 15MN, 16MN, 23MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.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 granicach strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż terenu kolejowego zgodnie z §18 ust.4.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-8.0m od linii rozgraniczającej terenu drogi o symbolu 1KD/G, -6.0m od linii rozgraniczających tereny dróg o symbolu KD/D, 2KD/Dp, KD/W, z wyjątkiem drogi o symbolu 6KD/D na terenie o symbolu 2MN, -50,0m od osi skrajnego toru kolejowego na terenie o symbolu 2MN, wg rysunku planu, -12.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, -12.0m od granicy planu na terenie 3MN i 4MN, wg rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN - max 20% -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 -minimalna intensywność zabudowy – 0,04
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: ·budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10,0m, ·budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, ·budynków nieprzeznaczonych 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	-1500m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych 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	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu i dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek położonych przy drodze wojewódzkiej należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę wojewódzką.</p> <p>W przypadku dostępności działki do drogi wojewódzkiej i drogi o niższej kategorii lub drogi wewnętrznej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii lub drogi wewnętrznej.</p>
b)	Parkingi	<p>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.</p> <p>Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p>

§ 34.

Oznaczenie terenu		6MN, 11MN, 12MN, 17MN, 18MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczających tereny dróg o symbolu KD/D i KD/W, -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 – 20%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, -minimalna intensywność zabudowy – 0,04.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: □ budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10.0m, · budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, · budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,

		· obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1500m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych 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 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu i 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.

§ 35.

Oznaczenie terenu		14MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.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.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu IKD/D
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 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,45 -minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: □ budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 8.0m, · budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,

		·budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, ·obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° 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 budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg,
b)	Minimalne fronty działek	18,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 1KD/D i 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.

§ 36.

Oznaczenie terenu		19MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, 2KD/D,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN - 30% -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6 -minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: □ budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10.0m, ·budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, ·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 budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg,
b)	Minimalne fronty działek	18,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 1KD/D, 2KD/D i 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		20MN, 21MN, 22MN, 25MN, 26MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczającej terenu drogi o symbolu 3KD/D, 7KD/W, -12,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, -od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 4WS – wg rysunku planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN –15%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 75%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, -minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: <input type="checkbox"/> budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10.0m, <input type="checkbox"/> budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, <input type="checkbox"/> obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45 ^o ,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	Minimalne powierzchnie działek	-3000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	25,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	3000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 3KD/D i dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 38.

Oznaczenie terenu		24MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczającej terenu drogi o symbolu 3KD/D, 8KD/W, -12.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu ZL,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – max 15%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 75%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, -minimalna intensywność zabudowy – 0,012.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: <input type="checkbox"/> budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10.0m, <input type="checkbox"/> budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, <input type="checkbox"/> obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45 ^o ,
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-5000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	25,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	5000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 3KD/D i dróg wewnętrznych.

b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.
----	----------	--

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZR/MN, 2ZR/MN, 3ZR/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rekreacji indywidualnej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków rekreacji indywidualnej oraz mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-12.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 5ZL, -12.0m od granicy planu na terenie 1ZR/MN, wg rysunku planu. -6.0m od linii rozgraniczających tereny dróg o symbolu 4KD/D, 3KD/W, 4KD/W.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu ZR/MN - max 20% -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu ZR/MN – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 -minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: · budynków rekreacji indywidualnej i mieszkalnych jednorodzinnych - 10.0m, · budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, · budynków nieprzeznaczonych 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	-1500m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych 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 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1ZP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych. Dopuszcza się: - budynki gospodarcze i garażowe, - ścieżki piesze, - obiekty małej architektury, - terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, - infrastrukturę techniczną, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 1ZP występują obiekty będące w ewidencji konserwatora zabytków: pozostałości założenia podworskiego, parku i obory dawnego folwarku Popiele. Zagospodarowanie i ochrona zgodnie z § 17. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania w granicach strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż terenu kolejowego zgodnie z §18 ust.4.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6.0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, -12.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 29ZL, -od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 30ZL – wg rysunku planu, -10.0m od granicy planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1ZP - 10%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1ZP – co najmniej 75%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	-max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: <input type="checkbox"/> budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10.0m, <input type="checkbox"/> budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m, · budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, <input type="checkbox"/> obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, -dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.
e)	Ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-10000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	60,0m

c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	10000m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1R - 22R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a)zabudowa zagrodowa, 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 zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 1DJP. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania w granicach strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż terenu kolejowego zgodnie z §18 ust.4.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-12.0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Dp, -6.0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/W, 2KD/Dp, -12.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, z wyj. terenu 3ZL, 24ZL, -od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3ZL, 24ZL – wg rysunku planu, - 5.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS, z wyj. terenu 7WS -od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 7WS – wg rysunku planu, -50,0m od osi skrajnego toru, wg rysunku planu, - od granicy planu: · na terenie 1R – 12,0m, · na terenie 10R – 10,0m, · na terenie 6R, 19R – wg rysunku planu.
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 70%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,

		-minimalna intensywność zabudowy – 0,03.
c)	Wysokość zabudowy	- max 15,0m, w tym maksymalna wysokość: § budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, § pozostałych budynków – 10,0m § obiektów małej architektury - 3.5m.
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 przylegających do terenu i dróg wewnętrznych.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 8R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, tereny zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania w granicach strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż terenu kolejowego zgodnie z §18 ust.4. Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1ZL – 30ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o lasach. Zasady zagospodarowania w granicach strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż terenu kolejowego zgodnie z §18 ust.4. Zakaz zabudowy.

§ 44.

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

§ 45.

Oznaczenie terenu		1E, 2E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe. Słupowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz zabudowy niezwiązanej z obsługą terenu. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie E – 75% powierzchni działki budowlanej.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1WW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – przepompownia wody. Zespół urządzeń przeznaczonych do zaopatrzenia w wodę.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	- infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz zabudowy niezwiązanej z obsługą terenu. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 1WW - 60% powierzchni działki budowlanej. Ogrodzenia - zgodnie z § 10.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	300m ²
b)	Minimalne fronty działek	13,0m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 1KD/G lub 8KD/D.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KK-2KK
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji kolejowej – linia kolejowa CE20 a)drogi szynowe i obiekty inżynierskie b)rampy, perony, place przeładunkowe c)skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi, d)urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających terenu KK lokalizację obiektów budowlanych służących obsłudze ruchu kolejowego. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających terenu lokalizację ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z koleją.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne. Sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Wysokość zabudowy	max 50,0m.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KD/G
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii wojewódzkiej, klasy głównej. (ul. Mszczonowska)
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	25.00m, poszerzenie według rysunku planu;

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 8KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c)zasady zagospodarowania w granicach strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wzdłuż terenu kolejowego zgodnie z §18 ust.4
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D (ul.Popiele) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 13,0m, 2KD/D (ul.św.Anny) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 7,0m oraz 10,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m, 3KD/D (ul.św.Anny) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,50m i 10,0m, 4KD/D (ul.Słoneczna) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 3,0m oraz 12,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 12,0m, 5KD/D (ul.Słoneczna) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, 6KD/D (ul.Popiele) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 14,0m, 7KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 8KD/D (ul.Sosnowa) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp – 6KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny poszerzenia dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	Szerokość dróg w liniach	1KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi

	rozgraniczających	<p>3,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m, 2KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynosi do 4,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m, 3KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynosi do 5,5m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 12,0m, 4KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 1,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 12,0m, 5KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynosi do 3,5m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 12,0m, 6KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna do 3,5m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m,</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>
--	--------------------------	---

§ 51.

Oznaczenie terenu		1KD/W – 8KD/W
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>a)teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b)dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</p>
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>1KD/W - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×13,0m. 2KD/W (ul.Kwiatowa) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m, 3KD/W - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynosi od 6,0m do 8,0m, 4KD/W - szerokość c drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, 5KD/W - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m i 10,0m, wg rysunku planu, 6KD/W - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, 7KD/W - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynosi od 10,0m do 13,0m, 8KD/W - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu,</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

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

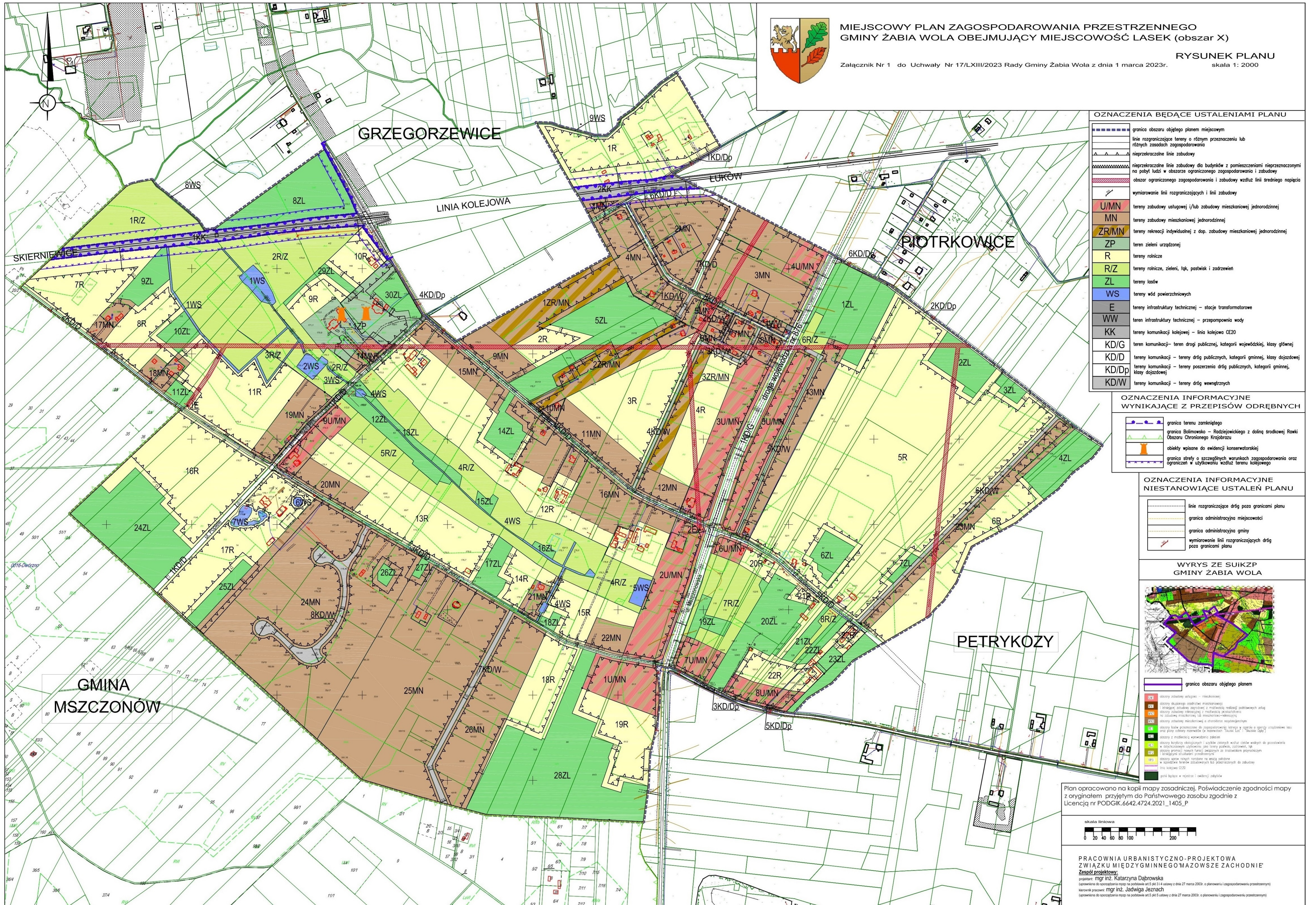
§ 52. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 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



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ LASEK (obszar X)**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 17/LXIII/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 1 marca 2023r.

RYСУNEK PLANU
skala 1: 2000

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy względem linii średniego napięcia
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- U/MN tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZR/MN tereny rekreacji indywidualnej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP teren zieleni urządzonej
- R tereny rolnicze
- R/Z tereny rolnicze, zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień
- ZL tereny lasów
- WS tereny wód powierzchniowych
- E tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe
- WW teren infrastruktury technicznej – przepompownia wody
- KK tereny komunikacji kolejowej – linia kolejowa CE20
- KD/G teren komunikacji – teren dróg publicznych, kategorii wojewódzkiej, klasy głównej
- KD/D teren komunikacji – teren dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
- KD/Dp teren komunikacji – teren poszerzenia dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
- KD/W teren komunikacji – teren dróg wewnętrznych

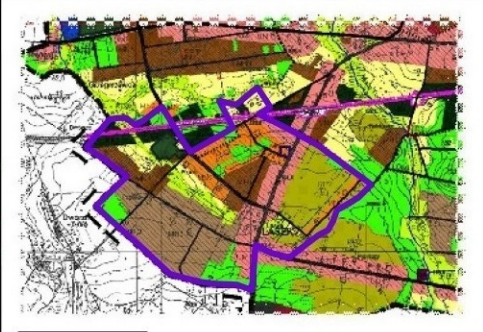
**OZNACZENIA INFORMACYJNE
WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

- granica terenu zamkniętego
- granica Bolimowsko – Rodziejewickiego z dolną środkową Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu
- obiekty wpisane do ewidencji konserwatorskiej
- granica strefy o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu względem terenu kolejowego

**OZNACZENIA INFORMACYJNE
NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU**

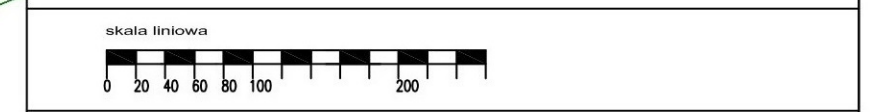
- linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
- granica administracyjna miejscowości
- granica administracyjna gminy
- wymiarowanie linii rozgraniczających dróg poza granicami planu

**WYRYS ZE SUIKZP
GMINY ŻABIA WOLA**



- granica obszaru objętego planem
- obszary o znaczeniu kulturowym – historyczne
- obszary o znaczeniu kulturowym – historyczne
- obszary o znaczeniu kulturowym – historyczne
- obszary o znaczeniu kulturowym – historyczne
- obszary o znaczeniu kulturowym – historyczne
- obszary o znaczeniu kulturowym – historyczne
- obszary o znaczeniu kulturowym – historyczne
- obszary o znaczeniu kulturowym – historyczne

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem – przyjęty do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr PODGIK.6642.4724.2021_1405_P



**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE**
Zespół projektowy:
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
mgr inż. Jadwiga Jeznach

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 17/LXIII/2023
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 1 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Lasek (Obszar X).**

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.
I WYŁOŻENIE										
1.	15.04.2021r.		Przekwalifikowanie działki nr 65/5 na działkę usługowo – budowlaną.	Lasek, dz. ew. 65/5	R, R/Z		X		X	Uwaga nieuwzględniona w części - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie wprowadzona na odległość 60m od ul. Św. Anny. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i wyznaczeniu obsługi komunikacyjnej.

2.	15.04.2021r.		Przekwalifikowanie działki nr 65/4 na działkę usługowo – budowlaną.	Lasek, dz. ew. 65/4	R, R/Z		X		X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona w części -</u> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie wprowadzona na odległość 60m od ul. Św. Anny. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i wyznaczeniu obsługi komunikacyjnej.</p>
3.	15.04.2021r.		Przekwalifikowanie działki nr 65/3 na działkę usługowo – budowlaną.	Lasek, dz. ew. 65/3	R, R/Z		X		X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona w części -</u> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie wprowadzona na odległość 60m od ul. Św. Anny. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i wyznaczeniu obsługi komunikacyjnej.</p>


4.	19.04.2021r.		Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obszarem wyznaczonym w studium oraz zmniejszenie terenu oznaczonego symbolem 5R/Z.	Lasek, dz. ew. 61/6 (obecnie 61/11)	R, R/Z		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona w części</u> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce nr ew. 61/11 zostanie wprowadzona do wysokości siedliska zlokalizowanego na działce nr ew. 61/7, z zachowaniem wyznaczonego w wyłożonym projekcie planu terenu lasów (ZL) oraz terenów pastwisk i zadrzewień (R/Z).
5.	19.04.2021r.		Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obszarem wyznaczonym w studium oraz zmniejszenie terenu oznaczonego symbolem 5R/Z.	Lasek, dz. ew. 61/9	R, R/Z		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie zwiększona w niewielkim zakresie tj. na odległość 60m od ul. Słonecznej z zachowaniem wyznaczonego w wyłożonym projekcie planu terenu lasów (ZL) oraz terenów pastwisk i zadrzewień (R/Z).
6.	19.04.2021r.		Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obszarem wyznaczonym w studium oraz zmniejszenie terenu oznaczonego symbolem 5R/Z.	Lasek, dz. ew. 61/8	R, R/Z		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pozostanie wyznaczona w części przy drodze gminnej (ul. Słonecznej) – tak jak przewidywał to wyłożony do publicznego wglądu projekt planu, z zachowaniem terenu pastwisk i zadrzewień (R/Z).
7.	28.04.2021r.		Zwiększenie terenu usługowego Zmiana klasyfikacji z 20ZL na RZ	Lasek, dz. ew. 122/4, 124/2	R/Z, ZL		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - zabudowa usługowo -mieszkaniowa została wprowadzona w projekcie planu na odległość 50m na działce 124/2 i 80m na działce 122/4 od drogi gminnej (ul. Główna). Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w

									<p>maksymalnie możliwej części. Zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.</p> <p>Teren leśny ZL został wprowadzony w oparciu o dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatu Grodziskiego.</p>
8.	03.05.2021r.		Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na działce nr ew. 54/2 w całości. Brak zgody na wprowadzenie drogi na przedmiotowej działce.	Lasek, dz. ew. 54/2	4R, 3KD/W		X	X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> - zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.</p> <p>Droga 3KD/W jest niezbędna do zapewnienia (wyznaczenia) prawidłowego układu komunikacyjnego terenów do niej przyległych.</p>
			Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej od strony ul. Św. Anny.	Lasek, dz. ew. 69	15R		X	X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona w części</u> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zostanie wprowadzona w części przy drodze gminnej (ul. Św. Anny) na odległość 60m.</p>

			Przekształcenie pozostałego terenu rolnego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN.	Lasek, dz. ew. 80	19R		X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - projekt planu przewiduje na działce nr ew. 80 tereny zabudowy U/MN w części przy drodze gminnej (ul. Św. Anny) na odległość ok. 90m. Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.
9.	06.05.2021r.		1. Przesunięcie zaprojektowanej drogi (teren 1ZL, teren 5R, styk terenu 5UMN) tak aby była możliwość wydzielenia terenu zabudowy U/MN pomiędzy drogą a lasem. 2. Powiększenie strefy zabudowy 6U/MN od ul. Słonecznej w kierunku ul. Petrykowskiej do terenów 19ZL, lub przekształcenie terenu 7R/Z – tereny zieleni, łąk, pastwisk i zadrzewień w teren rolniczy R.	Lasek, dz. ew. 85, 86 Lasek, dz. ew. 115, 116		ZL, R, UMN R/Z	X X		X X	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Droga KD/W została zaprojektowana w taki sposób by tworzyć skrzyżowanie z drogą 3KD/D /ul. Sosnową/. Z uwagi na linię zabudowy od lasu oraz od dróg nie ma możliwości wprowadzenia terenu U/MN pomiędzy drogą a lasem. <u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Wnikliwa analiza projektu planu oparta na faktycznym zagospodarowaniu działek (zwały kompleks rolny zadrzewiony) uniemożliwia zmiany przeznaczenia działek na inne cele niż rolne.
10.	07.05.2021r.		Rozszerzenie zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8U/MN) do 100m.	Lasek, dz. ew. 133/2, 134/2			X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Zaprojektowane przeznaczenie zostało wprowadzone w oparciu o faktyczne zapotrzebowanie i możliwości zagospodarowania w maksymalnie możliwej części. Zwiększanie terenów przewidzianych pod zabudowę nastąpi w

										kolejnych etapach, po zagospodarowaniu wyznaczonych w obecnym projekcie terenów przewidzianych na cele zabudowy i wyznaczeniu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej.
11.	07.05.2021r.		Pozostawienie terenu rolnego w odległości 5m od terenu 4WS.	Lasek, dz. ew. 67/3		20MN	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - wprowadzenie terenów rolnych o szerokości 5m pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej a terenem wód płynących jest bezzasadne z uwagi na brak możliwości użytkowania wskazanego obszaru zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem.
			Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenie 20MN z 15% na 30%	Lasek, dz. ew. 67/3		20MN	X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 15% na 30% nie jest możliwe z uwagi na zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W celu utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowych warunków zagospodarowania przestrzennego w strefie studialnej MN3 przewiduje się maksymalną powierzchnię zabudowy 15% powierzchni działki.
12.	07.06.2021r.		Przedłużenie strefy 6U/MN na odległość 100m i rozszerzenie strefy na działkę 119 od ul. Słonecznej. Przesunięcie planowanego łącznika ul. Porannej Rosy z drogą wojewódzka na działce 87/1, 60m od granicy lasu.	Lasek, dz. ew. 117, 119, 87/1			X		X	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - Wprowadzenie zabudowy usługowo - mieszkaniowej na działce nr ew. 119 w części przy ul. Słonecznej jest niegodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.

									<p>Wnikliwa analiza projektu planu oparta na faktycznym zagospodarowaniu działek (zwały kompleks rolny zadrzewiony) uniemożliwia zwiększenie zabudowy U/MN do 100m.</p> <p>Przesunięcie drogi KD/W na odległość 60m od lasu jest niemożliwe z uwagi na to, że droga KD/W została zaprojektowana w taki sposób by tworzyć skrzyżowanie z drogą 3KD/D /ul. Sosnową/.</p>
13.	07.05.2021r		Rozszerzenie strefy 6U/MN na działce 119 na odległość 100m.	Lasek, dz. ew. 119			X	X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> Wprowadzenie zabudowy usługowo - mieszkaniowej na działce nr ew. 119 w części przy ul. Słonecznej jest niegodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola.</p>
14.	07.05.2021r.		Brak zgody na wyznaczenie drogi oraz poszerzenie obecnej drogi prywatnej.	Lasek, dz. ew. 52/4, 52/5, 53/1			X	X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – projekt planu wprowadza drogę 4KDW w miejscu istniejącej już drogi oznaczonej nr ew. 52/4. Wyznaczenie drogi 4KDW oraz poszerzenie jej do 8m jest niezbędne do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.</p>
15.	07.05.2021r.		Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek na 1000m (pkt. 3a oraz 4).	Lasek, dz. ew. 81/1	1U/MN		X	X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – z uwagi na przeznaczenie działki pod zabudowę usługowo – mieszkaniową nieuzasadnione jest zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej.</p>
			Dopuszczenie budowy budynków bliźniaczych.	Lasek, dz. ew. 81/1	1U/MN		X	X	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> - z uwagi na charakter zabudowy w okolicy oraz walory architektoniczne i krajobrazowe dopuszczenie zabudowy</p>

									mieszkaniowej bliźniaczej zaburzyłoby ład przestrzenny oraz zmieniło charakter okolicy, w której dominuje zabudowa jednorodzinna wolno stojąca wkomponowana w otaczające tereny zieleni i lasów		
II WYŁOŻENIE											
16.	06.12.2021		<p>Prośba o zmianę przeznaczenia terenów rolnych 5R, 21R, 7R/Z na cele zabudowy usługowo mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN oraz umożliwienie zabudowy siedliskowej na terenie oznaczonym w projekcie 8R/Z – zgodnie z oznaczeniem na załączniku</p> 	85, 86, 115, 116	85- 1KD/G, 1ZL, 7R/Z, 5KD/W, 5KD/D 86 – 1ZL, 7R/Z, 5KD/W, 5R, 5KD/D 115 – 1KD/G, 5KD/D, 21R, 8R/Z, 3KD/Dp 116 - 5KD/D, 21R, 8R/Z, 5U/MN, 3KD/Dp				<p>7R/Z X</p> <p>8R/Z X</p>	<p>X</p> <p>X</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie obszaru 7R/Z Brak możliwości racjonalnego zagospodarowania obszaru z uwagi na wyznaczoną minimalną linię zabudowy od drogi wewnętrznej oraz powiatowej a także od użytku leśnego.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie obszaru 8R/Z. Wnioskowany obszar do zmiany przeznaczenia stanowi zwarty kompleks rolny zadrzewiony w sąsiedztwie istniejącego lasu.</p>

17.	06.12.2021r.		Wnoszę o usunięcie z projektu drogi biegnącej wzdłuż działki nr 18 na odcinku od torów kolejowych wzdłuż granicy z działkami znajdującymi się na terenie miejscowości Piotrkowice a następnie biegnącej równoległe do drogi wojewódzkiej nr 876. Takie wyznaczenie jak w projekcie nie jest potrzebne gdyż wszystkie działki w tym rejonie mają dostęp do dróg już istniejących a działka 19/5 jest własnością wspólną dla właścicieli działek 19/2, 19/3, 19/4, 19/9... i jako ul. Promienista stanowi komunikację z drogą 876. Planowana droga wzdłuż torów kolejowych powinna biec dalej wzdłuż torów aż do samego przejazdu w miejscowości Piotrkowice.	18	1KD/G, 4U/MN, 3MN, 2MN 7KD/D, 6KD/D		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie w projekcie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliguje do zapewnienia obsługi komunikacyjnej tego obszaru. Działka 19/5 podnoszona w uzasadnieniu stanowi dojazd do kilku nieruchomości nie posiadając możliwości swobodnego przejazdu – stanowi drogę „ślepa”.
18.	06.12.2021r.		Zmniejszenie odległości linii nieprzekraczalnej zabudowy na działce 18 z 12m na 6m. Wzdłuż granicy działki 18 z miejscowością Piotrkowice znajduje się droga leśna i to ona może być docelowo wyznaczona jako droga dojazdowa do działek w Lasku i Piotrkowicach ale wtedy dając po obu stronach linię nieprzekraczalną zabudowy 6, uzyskamy wcześniejsze 12.	18	1KD/G, 4U/MN, 3MN, 2MN 7KD/D, 6KD/D		X		X	Uwaga nieuwzględniona. 12 m linia zabudowy na dz. 18 została wyznaczona z uwagi na występujący użytek leśny na działkach sąsiednich położonych w m. Piotrkowice – co znajduje uzasadnienie w zapisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wstępny projekt planu zakładał przeprowadzenie drogi 7KD/D na działce 18 wzdłuż działek położonych w m. Piotrkowice jednak z uwagi na negatywne uzgodnienie Zarządu Województwa Mazowieckiego dot. włączenia przedmiotowej drogi do drogi wojewódzkiej nie mógł pozostać w takim kształcie.

19.	03.12.2021r.		Wnoszę o zmianę przeznaczenia części działki przylegającej do ul. Głównej w miejscowości Lasek mającej wymiary, która zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczona jest znakiem ZL (teren leśny) na teren przeznaczony pod zabudowę jednorodziną – MN. Planowana zmiana przeznaczenia terenu obejmować będzie część działki o pow. 2000m ² o wymiarach 39x50 wzdłuż ul. Głównej.	124/2	20ZL, 23R, 6U/MN		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowany teren do zmiany przeznaczenia stanowi zgodnie z danymi pozyskanymi z EGiB użytek leśny. Wielkość działki jak również jej cechy geometryczne umożliwiają racjonalne wykorzystanie jej w zaproponowanym konturze urbanistycznym U/MN.
III WYŁOŻENIE										
20.	26.05.2022r.		Zmniejszenie wymaganej odległości bramy od osi drogi Paragraf 10, pkt.6) Planu stwierdza, że „Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi”. Jedną z wad prawnych, o których wspomniałem w poprzednim punkcie jest wyznaczenie drogi dojazdowej (ul. Tęczowa — dz. 51/6) o szerokości 3 m. Tak mała szerokość drogi jest w jawnej sprzeczności z obecnymi postanowieniami Planu. Gdyby zastosować wymóg §10, pkt. 6), brama wjazdowa na posesję musiałaby znaleźć się o w odległości 6 m od linii ogrodzenia w głąb działki! Na szczęście droga ta stanowi dojazd jedynie do dwóch działek, więc brama zlokalizowana w linii ogrodzenia i tak nie wpłynie na ruch i przejezdność tej drogi.				X		X	Uwaga nieuwzględniona w części W obszarze 2ZR/MN bramy wjazdowe lokalizowane będą 4m od osi drogi.

			<p>Proszę o zwolnienie obszaru 2ZR/MN z wymagań §10, pkt. 6) dotyczących lokalizacji bramy wjazdowej.</p> <p>W przypadku pytań lub konieczności dodatkowych wyjaśnień, zachęcam do kontaktu i pozostaję w gotowości do spotkania i pomocy.</p>							
21.	26.05.2022r.		<p>Dot. uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 51/9 oraz 51/11 obręb Lasek</p> <p>Działając w imieniu, pełnomocnictwo w załączeniu uprzejmie wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 51/9 i 51/11 jednostka ewidencyjna 140506_2 Żabia Wola obręb 0013 Lasek.</p> <p>Zmianę w par. 19 ust. 4 ppkt a i b na zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych do obsługi działek 10m dla obsługi od 10 działek o 8m dla obsługi od 3 do 9 działek. Przedmiotowy teren przeznaczony jest przede wszystkim pod rekreację z dopuszczalną zabudową mieszkaniową. Na terenie tym posadowione są małe domki rekreacyjne zatem droga do obsługi tych działek o szerokości od 8 m do 10m to zbyt dużo. Proponuje wprowadzić zapis o dopuszczalnej tolerancji +/-15 %.</p> <p>3. Par. 39 ust 3 pp b. Front działek przewidziany jest o szerokości minimum 20 m. Studium do planu przewiduje taki zapis, jednak dla działek, które na tym terenie</p>							<p>Uwaga nieuwzględniona Zapis paragrafu 19 ust. 1 pkt 4 zachowuje dotychczasowe brzmienie z uwagi na dopuszczenie w terenach zabudowy rekreacyjnej możliwość lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona Zapis paragrafu 39 ust. 2 pkt 3 zachowuje dotychczasowe brzmienie.</p>

			<p>mają mieć dopuszczalną powierzchnię do 1500 m² front szerokości 20 m utrudnia</p> <p>znacznie możliwości podziału istniejących działek. Przykładowo działka ewidencyjna 51/11 ma powierzchnię Przekraczającą 7000m². Ułożenie tej działki</p> <p>pozwała na podzielenie jej na 4 mniejsze, jednak zapis o koniecznym froncie</p> <p>szerokości 20 m uniemożliwia dokonanie takiego podziału, z zachowaniem tego wymogu. Efektem tego będzie znaczny spadek wartości nieruchomości, która nie może zostać podzielona na mniejsze działki w wyniku zapisu w planie zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego wnoszę o wpisanie tolerancji dla tego zapisu do +/- 15 %.</p> <p>Powyższe uwagi mają na celu dostosowanie zapisów planu do potrzeb mieszkańców</p> <p>dysponujących nieruchomościami położonymi na przedmiotowym terenie.</p>						Ustalony parametr umożliwi podział przedmiotowej działki.
IV WYŁOŻENIE									
W okresie IV wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi									

PRZEWODNICZĄCY RADY
Anna Filipowicz

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 17/LXIII/2023
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 1 marca 2023 r.**

**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 2022 roku, poz. 503 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 wojewódzkiej i gminnej.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne – gminne obciążają budżet Gminy.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne – wojewódzkie obciążają budżet Województwa.

- 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 wojewódzkiej należy do zadań Województwa.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Miejscowość Lasek pokryta jest w części 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 Lasek 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 odprowadzenie 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 17/LXIII/2023

Rady Gminy Żabia Wola

z dnia 1 marca 2023 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