

730

UCHWAŁA Nr 59/XLIV/2010

RADY GMINY ŻABIA WOLA

z dnia 26 października 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zaręby.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr 22/V/2007 z dnia 29 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Zaręby oraz stwierdzając, że niniejszy plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.) oraz zmianą Studium (uchwała Rady Gminy Żabia Wola nr 18/XVI/2008 z dnia 29 kwietnia 2008r.), Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący w granicach administracyjnych miejscowość Zaręby zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

Granice obszaru o pow. 536,36ha objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik 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) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu;

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- strefa ochrony terenu zabytkowego zespołu dworskiego,

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji, nie stanowiących ustaleń planu,

c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r. oraz uchwała Rady Gminy Żabia Wola nr 18/XVI/2008 z dnia 29 kwietnia 2008r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4.

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

2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący w granicach administracyjnych miejscowość Zaręby w gminie Żabia Wola, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, numerem i symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) przeznaczeniu podstawowym terenu – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, ustalony na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 13) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.; nie należą do nich obiekty handlu powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 15) maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
- 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 17) elewacji frontowej – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;

- 18) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 19) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznych murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 20) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 21) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 22) osiowym poszerzeniu drogi – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 23) obszarze ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii średniego i wysokiego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 24) zaleceniu – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Zalecenia nie stanowią prawa miejscowego, nie stanowią więc nakazów dla osób trzecich, jednakże jako zawarte w niniejszej uchwale, stanowią dla władzy samorządowej przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z zaleceniami;
- 25) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych

w ustaleniach planu, nie uznanych jednak za optymalne.

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

Dział I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

§ 7.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały.
4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 8.

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
PG	teren górniczy, teren powierzchniowej eksploatacji kopalni pospolitych,
RM	tereny zabudowy zagrodowej,
R	tereny rolnicze,
R/ZL	tereny rolnicze przeznaczone do zalesień,

ZL	tereny lasów,
R/Z	tereny rolnicze, tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień,
ZP	teren zieleni urządzonej – teren dawnego folwarku w otoczeniu zieleni parkowej, z możliwością prowadzenia usług agroturystycznych,
KP/Z	teren komunikacji, teren parkingów i zieleni urządzonej,
KDZ	teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KDD	tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
E	tereny infrastruktury – stacje transformatorowe 15/04kV.

Rozdział 3
Zasady ochrony
i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) dotyczące przeznaczenia terenów:

- ustala się, że dominującym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji rolniczej, które sąsiadują od zachodu z miejscowością Lisówek i Pieńki Zarębskie, stanowiąc kontynuację rozległego krajobrazu rolniczego z występującą na nim zabudową zagrodową,
- ustala się, że tereny rolne stanowią przestrzeń otwartą, a dopuszczona na tych terenach nowa zabudowa związana jest z gospodarką rolną sytuowaną na działkach powyżej 1,0ha.
- ustala się przeznaczenie pozostałych terenów, na wschodzie i w centrum wzdłuż drogi powiatowej nr 2855W relacji Tarczyn – Jeziorzany – Suchodół – Zaręby - Ojrzanów (1KDZ), pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową, która jest kontynuacją większego założenia urbanistycznego powiązanego funkcjonalnie z miejscowością Ojrzanów, a pozostałe tereny pod teren górniczy, teren zieleni urządzonej – teren dawnego folwarku w otoczeniu zieleni parkowej, tereny lasów, łąk, pastwisk, zadrzewień oraz tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej,
- plan ustala ochronę terenów lasów i cieków wodnych, a także pozostałości parku krajobrazowego z 1900r.,

b) dotyczące struktury przestrzennej:

- ustala się, że obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z terenami sąsiednich miejscowości szczególnie za pomocą istniejącej drogi powiatowej nr 2855W relacji Tarczyn – Jeziorzany – Suchodół – Zaręby - Ojrzanów, a także odchodzących od niej istniejących i projektowanych dróg gminnych, łączących miejscowość Zaręby z sąsiadującymi miejscowościami tj. Ojrzanów, Lisówek, Kaleń Towarzystwo, Pieńki Zarębskie oraz z gminą Tarczyn,
- ustala się, że tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej skoncentrowane są przede wszystkim wzdłuż drogi powiatowej, tworząc swoiste centrum rozwoju lokalnego wsi.

§ 10.

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
- a) dla drogi 1KDZ jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 2855W do 20,0m,
 - b) dla drogi 1KDD, biegnącej wzdłuż południowej granicy planu, jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi do 12,0m w granicach planu,
 - c) dla drogi 2KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m,
 - d) dla dróg 3KDD i 4KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla dróg 5KDD i 6KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejących dróg do 10,0m,
 - f) dla drogi 7KDD, biegnącej wzdłuż północno - zachodniej granicy planu, jako

- osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 7,0m w granicach planu; planowana całkowita szer. drogi 10,0m,
- g) dla drogi 8KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m,
- h) dla drogi 9KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi o nr 4205 do 12,0m,
- i) dla drogi 10KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 12,0m,
- j) dla drogi 11KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m,
- k) dla drogi 12KDD wg stanu istniejącego zgodnie z rysunkiem planu,
- l) dla dróg 13KDD i 14KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- m) dla dróg 15KDD i 16KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejących dróg do 10,0m,
- n) dla dróg 17KDD i 19KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- o) dla drogi 18KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m,
- p) dla dróg 20KDD i 21KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejących dróg do 10,0m,
- q) dla dróg 22KDD, 29KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- r) dla drogi 23KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m,
- s) dla drogi 24KDD, biegnącej wzdłuż południowo - wschodniej granicy planu, jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 7,0m w granicach planu; planowana całkowita szer. drogi 10,0m,
- t) dla drogi 25KDD, biegnącej wzdłuż południowo - wschodniej granicy planu, jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 3,0m w granicach planu; planowana całkowita szer. drogi 10,0m,
- u) dla drogi 26KDD, biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu, jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 4,0m w granicach planu; planowana całkowita szer. drogi 10,0m,
- v) dla drogi 27KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- w) dla dróg 28KD, 30KDD, 31KDD i 33KDD jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejących dróg do 10,0m,
- x) dla dróg 32KDD i 34KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, MN/U, RM, PG, R/Z, ZL, ZP, R, R/ZL, E wyznacza rysunek planu.

§ 11.

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1,50m;
- 4) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu, jeżeli przepisy szczegółowe i rysunek planu nie stanowią inaczej;
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;
- 7) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12.

Zasady kształtowania zabudowy:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub

równoległy do granic działki budowlanej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 2) W przypadku sytuowania budynków w granicy działki ustala się:
 - jednakową wysokość budynków,
 - ten sam kąt nachylenia połaci dachowych przyległych budynków,
 - tą samą kolorystykę materiałów zastosowanych do pokrycia dachów;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 4) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych.

§ 13.

1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej z wyjątkiem ustaleń zawartych w § 30 ust. 1 pkt 4;
- 2) Istniejące ogrodzenia zlokalizowane niezgodnie z ustaleniami planu mogą być użytkowane z prawem ich zachowania do czasu realizacji ustaleń planu, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń o przesłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 6) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi drogi;
- 7) Na terenach zabudowy graniczących z terenami ZL, R/Z, R nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, bez podmurówki lub na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m.

Rozdział 4 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

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

Rozdział 5

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

§ 15.

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) poza inwestycjami celu publicznego.
2. Na terenach o symbolu 1PG dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 16.

Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleb, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 17.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają

uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.

2. Zabudowa terenów zdrenowanych możliwa będzie wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.
3. Ustala się, że prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne, itp.), odprowadzanie ścieków deszczowych z terenu dróg z utwardzoną nawierzchnią wymaga zaopiniowana przez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.
4. Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.
5. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych.
6. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.
7. Zakazy, o których mowa w pkt 6 nie dotyczą rowu zlokalizowanego w pasie drogowym.

§ 18.

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
2. Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 19.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
2. Ustala się zasadę dolesiania terenów rolnych pomiędzy większymi fragmentami lasów w celu zwiększenia areatu i ciągłości powierzchni leśnych obszaru.
3. Ustala się obowiązek zachowania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wzdłuż cieków wodnych.
4. Ustala się obowiązek wprowadzania na obszarze zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej zieleni towarzyszącej.
5. W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności na terenie oznaczonym symbolem KP/Z.
6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworskiego o szczegółowych ustaleniach określonych w § 22.
7. Ustala się obowiązek zachowania i rewalizacji alei lipowej wzdłuż drogi 12KDD i alei kasztanowej wzdłuż drogi 1KDZ.
8. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
9. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.
10. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5,0m².

§ 20.

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Tereny określone w planie symbolami MN, MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować: MN jako zabudowę mieszkaniową, MN/U na cele mieszkaniowo – usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
2. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich zgodne z normami Prawa Ochrony Środowiska i rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21.

W zakresie gospodarki odpadami:

1. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:
 - 1) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - 2) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce składowania odpadów zgodne z przepisami odrębnymi (dot.: warunków technicznych i odpadów).

Rozdział 6

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 22.

1. Na terenie opracowania znajdują się zabytki:
 - 1) obiekt architektury drewnianej – zagroda 66 (będąca w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków);
 - 2) pozostałości zespołu dworsko - parkowego: dwór, stodoła i kamienny spichlerz oraz pozostałości parku krajobrazowego z ok. 1900 rok;
 - 3) kapliczka przydrożna z ok. 1900 rok.
2. Na terenie opracowania znajdują się zabytki archeologiczne - stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61- 63/39, 62-63/18, 62-63/19, 62-63/14.
3. Plan wyznacza strefę ochrony terenu zabytkowego zespołu dworskiego, w której działania inwestycyjne wymagające uzyskania decyzji pozwolenia na budowę powinny zachowywać historyczny charakter obiektu.
 - 1) Ustala się objęcie ochroną parku krajobrazowego oraz dworu, stodoły i kamiennego spichlerza, stanowiących zabudowania polowarczne z 1900 roku;
 - 2) W przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub innych robót budowlanych przy obiektach zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować ukształtowanie bryły budynku, w szczególności ich obrys zewnętrzny, wysokość, geometrię i kształt dachu,

- b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż zewnętrznych elewatorów windowych,
 - c) należy zachować rozplanowanie elewacji, w tym główne wejścia do budynku, jej układ pionowy i poziomy oraz detale architektoniczne jak podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) należy stosować kolorystykę elewacji oraz dachów, harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła, dachówka,
 - e) wysokość, kubaturę nowej zabudowy należy dostosować do obiektów zabytkowych;
- 3) W odniesieniu do założenia parkowego ustala się zachowanie układu zieleni i ciągów pieszych w nawiązaniu do założeń historycznych parku;
- 4) W odniesieniu do otoczenia obiektów zabytkowych ustala się zachowanie ich ekspozycji widokowej szczególnie od strony dróg 1KDZ, 12KDD.
4. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61- 63/39, 62-63/18, 62-63/19, 62-63/14) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 61- 63/39, 62-63/18, 62-63/19, 62-63/14.
 - 1) Na obszarze ww. stref plan ustala:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
 - b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalni, zalesienia gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań

archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

- d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie powołując się na obszar i oznaczenie cyfrowe konserwatorskiej strefy stanowiska archeologicznego.

Rozdział 7

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

§ 23.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej w pasie terenu położonego pod linią 110kV o szerokości 36,0m, od linii 15kV o szerokości 15,0m.
3. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Wojewódzkim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
5. Zabudowę w sąsiedztwie od lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi dot. warunków technicznych.
6. Ustala się warunki zagospodarowania na terenach wyznaczonych stref ochrony przy obiektach zabytkowych zgodnie z § 22.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 24.

1. W obszarze planu w terenie 1PG znajduje się teren i obszar górniczy – ZARĘBY I. Powierzchnia terenu górniczego wynosi 3.4993 ha a obszaru górniczego 2.8521 ha. Teren i obszar górniczy został wyznaczony decyzją Wojewody Mazowieckiego nr WŚR-VI/7412/47/01/02 z dnia 6 maja 2002r. Granice terenu

górniczego zostały wskazane na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały). Organem Koncesyjnym dla obszaru i terenu górniczego jest Marszałek Województwa Mazowieckiego. Zagospodarowanie terenu górniczego zgodnie z projektem zagospodarowania złoża i warunkami określonymi w koncesji na wydobycie kopalin. Wydobycie kopaliny winno odbywać się z zachowaniem filara ochronnego dla drogi 1KDD oraz z zachowaniem kąta nachylenia skarp zgodnych z dokumentacją Planu Ruchu Zakładu Górniczego „Zaręby I”. Kierunek rekultywacji ustala się jako rekreacyjny ze zbiornikiem wodnym.

2. W obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
 - 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę powiatową nr 2855W (1KDZ) oraz poprzez istniejące i nowoprojektowane drogi;
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 48- 49 niniejszej uchwały;
 - 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 6.0m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN, MN/U;
 - 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5m;
 - 6) Droga powiatowa o nr 2855W, oznaczona w planie symbolem 1KDZ, jest drogą utwardzoną o nawierzchni asfaltowej, a w południowej części gruntowej, która wy-

maga modernizacji w zakresie nawierzchni, szerokości i zagospodarowania;

- 7) Droga gminna o nr 4205, oznaczona w planie symbolem 9KDD, jest drogą gruntową, która wymaga modernizacji w zakresie nawierzchni, szerokości i zagospodarowania;
 - 8) Pozostałe drogi istniejące i projektowane wymagają budowy i modernizacji w zakresie nawierzchni, szerokości i zagospodarowania;
 - 9) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności o wym. 5,0 x 5,0 m i 10,0 x 10,0 m) zgodnie z rysunkiem planu.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- 1) Droga powiatowa nr 2855W relacji Tarczyn – Jeziorzany – Suchodół – Zaręby - Ojrzanów oznaczona w planie symbolem 1KDZ stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu:
 - od północnego – wschodu z drogą powiatową nr 1503W (klasy Z) relacji Grodzisk Maz. – Sierzeń - Ojrzanów oraz miejscowością Ojrzanów,
 - od południa z gminą Tarczyn,
 - od zachodu pośrednio przez drogi dojazdowe z miejscowością Lisówek, Pieńki Zarębskie i Kaleń Towarzystwo;
 - 2) Droga gminna nr 4205 oznaczona w planie symbolem 9KDD, biegnąca na południowy – zachód, stanowi połączenie obszaru planu z gminą Tarczyn.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26.

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Żelechów siecią wodociągową o $\varnothing 110$;
 - 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
 - 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
 - 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 27.

1. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:
- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
 - 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
 - 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
 - 4) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo - gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500m² przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych. Przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (tj. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1.5m).

§ 28.

1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ KALEŃ poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
 - 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną SN, NN;
 - 3) Ustala się budowę sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
 - 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - przestrzennego;
 - 5) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem, w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
 - 6) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach

6,0mx5,0m dla stacji wewnętrznych lub
3,0m x 2,0m dla stacji słupowych;

- 7) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 8) Ustala się, że szafki elektryczne należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 29.

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

§ 30.

1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o rozbudowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
- 4) Linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 1m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 5) W przypadku skrzyżowań istniejącego gazociągu średniego ciśnienia z sieciami infrastruktury technicznej, projekty skrzyżowań lub ewentualnej przebudowy tych sieci należy sporządzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i uzgodnić z właściwym organem.

§ 31.

1. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł z zaleceniem dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii itd.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 32.

1. Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego i selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 33.

1. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 11

§ 34.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 12

§ 35.

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu: Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów o symbolach MN/U, MN, PG w wysokości 10%,
- dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 36.

Oznaczenie terenu	1-4MN, 6-8MN,11-13MN,18-27MN	
Powierzchnia	80,90 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej).</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>a) Ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej tylko jednego budynku mieszkalnego,</p> <p>b) Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12,0 – 20m,</p> <p>c) Zaleca się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości mniejszej od 24,0m,</p> <p>d) W granicy terenu 4MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-63/14, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-63/14, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22;</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - 8.0m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 18KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 30KDD, 31KDD, (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od linii rozgraniczających drogi 22KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 65% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.40,

c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna ilość kondygnacji - 2, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, adaptuje się istniejące budynki o wysokości większej niż 10,0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu, - gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna ilość kondygnacji - 1, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wjeździe do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu,
d)	Kształt dachów	<p>Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,</p> <p>Dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°.</p> <p>Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;</p>
3)	Zasady podziału nieruchomości	
a)	Zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana niżej pod warunkiem zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy ustalonymi w § 36 ust. 2 pkt 2 b), - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic, - w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej (1KDZ, droga nr 2855W) należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową, - dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni niż podana poniżej w przypadku gdy taka działka ma służyć powiększeniu działki sąsiedniej, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1200 m² z wyłączeniem terenu 18MN, - 2000 m² dla terenu 18MN, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20 m.
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°;
4)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1200 m² z wyłączeniem terenu 18MN, - 2000 m² dla terenu 18MN,

		- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20 m.
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- $90^0 \pm 10^0$;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		5MN, 9MN, 10MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN
Powierzchnia		29,50 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej). - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej tylko jednego budynku mieszkalnego, b) Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 20 m, c) Zaleca się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości mniejszej od 24.0m;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - 8.0m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 18KDD, (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od linii rozgraniczających drogi 6KDD, 17KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 65% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.40,

c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna ilość kondygnacji - 2, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, adaptuje się istniejące budynki o wysokości większej niż 10,0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu, - gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna ilość kondygnacji-1, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wjeździe do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° Dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;
3) Zasady podziału nieruchomości		
a)	Zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej pod warunkiem zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy ustalonymi w § 37 ust. 2 pkt 2 b), - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic, - w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej (1KDZ, droga nr 2855W) należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową, - dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni niż podana poniżej w przypadku gdy taka działka ma służyć powiększeniu działki sąsiedniej, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1200m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20 m.
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4) Zasady scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1200m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20 m.
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1-8MN/U
Powierzchnia		32,34 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 5 ust. 1 pkt 14, - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy). Dopuszcza się place zabaw dla dzieci, tereny sportu, małą architekturę. Warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia usług na działce – 250m ² .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, b) Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, c) Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 20m, d) Zaleca się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości mniejszej od 24.0m, e) Na terenie 8MN/U plan adaptuje parametry i wskaźniki zabudowy wg stanu istniejącego, f) W granicy terenu 4MN/U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-63/19, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-63/19, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - 8.0m od linii rozgraniczających drogi 9KDD, 12KDD, 15KDD, 30KDD, 31KDD (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od linii rozgraniczających drogi 22KDD, 29KDD (zgodnie z rysunkiem planu), - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, - trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1,50m poza lico budynku.

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy - 0.45,
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> – maksymalna ilość kondygnacji – 2, – maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, adaptuje się istniejące budynki o wysokości większej niż 10,0m, – maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu, - gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna ilość kondygnacji - 1, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu, - budynków usługowych: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna ilość kondygnacji – 2, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	<p>Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.</p> <p>Dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°</p> <p>W przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.</p>
3)	Zasady podziału nieruchomości	
a)	Zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej pod warunkiem zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy ustalonymi w § 38 ust. 2 pkt 2 b), - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic, - w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej (1KDZ, droga nr 2855W) należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową, - dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni niż podana poniżej w przypadku gdy taka działka ma służyć powiększeniu działki sąsiedniej, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.

b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej, - 1200 m ² dla zabudowy mieszkaniowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25.0m
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 10 ⁰
4)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej, - 1200 m ² dla zabudowy mieszkaniowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25.0m
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 10 ⁰
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1PG
Powierzchnia		1,95 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren górniczy, teren powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych; Wydobycie kopaliny pospolitej oraz realizacja obiektów i urządzeń z tym związanych; ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z użytkowaniem górniczym; - drogi i ciągi technologiczne, - infrastruktura techniczna, - zieleń izolacyjna.
	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- wydobywanie kopaliny ze złoża; skarpy wyrobiska powinny być wyprofilowane zgodnie z kątem naturalnego zsypania terenu, - działalność gospodarcza w zakresie wydobywania kopaliny ze złoża wymaga uzyskania koncesji na podstawie przepisów odrębnych; koncesja na wydobywanie kopaliny, poza innymi wymaganiami określonymi przepisami odrębnymi, powinna ponadto wyznaczać granice obszaru i terenu górniczego, oraz określać zasoby złoża kopaliny możliwe do wydobycia, a także minimalny stopień ich wykorzystania,

		<ul style="list-style-type: none"> - wydobywanie kopaliny ze złoża może być prowadzone tylko w takim zakresie i w taki sposób, aby można było po zakończeniu wydobywania kopaliny przeprowadzić rekultywację w kierunku rolnym ze zbiornikiem wodnym do czego zobowiązuje się użytkownika, - teren obszaru górniczego należy oznakować i zabezpieczyć przed wejściem osób nieuprawnionych, - obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi zakładowymi o szerokości dostosowanej do potrzeb ruchu, - parkingi dla samochodów ciężarowych w granicach działki.
--	--	---

§ 40.

Oznaczenie terenu		1RM-2RM, 5RM-7RM
Powierzchnia		3,13 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	<p>Tereny zabudowy zagrodowej, - budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie,</p> <ul style="list-style-type: none"> - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	<p>Dopuszcza się usługi agroturystyczne.</p> <p>Dopuszcza się w gospodarstwie rolnym realizację budynków służących prowadzeniu drobnej działalności gospodarczej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 % powierzchni istniejących zabudowań związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.</p>
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 8.0m od linii rozgraniczających drogi 9KDD,13KDD,14KDD, 23KDD, - 10.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu- do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3,
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna ilość kondygnacji - 2, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu, - gospodarczych, składowych i inwentarskich: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna ilość kondygnacji-1, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wjeździe do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 12.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.5m w stosunku do poziomu terenu,

d)	Kształt dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
3)	Zasady podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem przepisami odrębnymi, - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- zgodnie z przepisami odrębnymi, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40,0m;
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 10°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

§ 41.

Oznaczenie terenu		3-4RM
Powierzchnia		6,07 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy zagrodowej. - budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się usługi agroturystyczne. Dopuszcza się prowadzenie stadniny i nauki jazdy konnej. Dopuszcza się w gospodarstwie rolnym realizację budynków służących prowadzeniu drobnej działalności gospodarczej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 % powierzchni istniejących zabudowań związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejące na terenie 3RM i planowane na terenie 4RM siedlisko stadniny koni z zabudową związaną z agroturystyką może być przebudowywane, rozbudowywane, nadbudowywane i uzupełniane na warunkach określonych w niniejszym planie pod bezwzględnym warunkiem ograniczenia wszystkich uciążliwości mogących pogorszyć stan środowiska do granic dysponowania terenem przez inwestora, z dopuszczeniem innego kształtowania formy zabudowy jeśli wymagają tego oczywiste względy funkcjonalne.

2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczających drogi 26KDD,30KDD (zgodnie z rysunkiem planu), - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3,
c)	Wysokość budynków	- mieszkalnych: - maksymalna ilość kondygnacji - 2, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu, - gospodarczych, składowych i inwentarskich: - maksymalna ilość kondygnacji-1, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wjeździe do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 12.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.5m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
3)	Zasady podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem przepisami odrębnymi, - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- zgodnie z przepisami odrębnymi, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40,0m,
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 10°,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

§ 42.

Oznaczenie terenu	1-26R	
Powierzchnia	285,15 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolnicze. - budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach o pow. powyżej 1,0ha zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w § 41 ust. 2. Dopuszcza się możliwość prowadzenia usług agroturystycznych. Dopuszcza się w gospodarstwie rolnym realizację budynków służących prowadzeniu drobnej działalności gospodarczej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50% powierzchni istniejących zabudowań związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska). W granicy terenów 3R, 14R, 21R, 23R występują zabytki archeologiczne nr ew. AZP 62-63/14, 62-63/18, 61- 63/39, 62-63/19 dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-63/14, 62-63/18, 61-63/39, 62-63/19, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22.

§ 43.

Oznaczenie terenu	1-3R/ZL	
Powierzchnia	5,75 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze przeznaczone do zalesień. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: zakaz zabudowy.

§ 44.

Oznaczenie terenu	1-29ZL	
Powierzchnia	32,44 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.

2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań, - ścieżek pieszych.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: zakaz zabudowy.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1-16R/Z
Powierzchnia		24,88 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień zlokalizowanych głównie wzdłuż istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych. Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, - obiekty małej architektury, - urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: zakaz zabudowy kubaturowej. W granicy terenu 8R/Z występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 61-63/39, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 61-63/39, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1ZP
Powierzchnia		3,50 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej – teren dawnego folwarku w otoczeniu zieleni parkowej z możliwością prowadzenia usług agroturystycznych; teren, na którym znajdują się pozostałości zespołu dworskiego, tj. park krajobrazowy oraz dwór, stodoła i kamienny spichlerz, stanowiące zabudowania pofolwarczne z 1900r.
2) -	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się rozbudowę istniejących zabudowań oraz adaptację budynków pofolwarczych na cele użyteczności publicznej (biura, galerie, sale konferencyjne) oraz sytuowanie nowych budynków związanych z funkcją terenu w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, - obiekty małej architektury, - urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Należy wydzielić wokół parku strefę ochrony konserwatorskiej, której granice odnoszą się do powiązań istotnych elementów kompozycji w przestrzeni, ochrony ekspozycji i analizy struktury własności gruntu. Materiały użyte do budowy ogrodzeń powinny nawiązywać do rozwiązań używanych pierwotnie. Plan przyjmuje istniejące powierzchnie i granice działek. Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KP/Z
Powierzchnia		0,12 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren parkingów i zieleni urządzonej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń małej architektury, ciągów pieszych, szpalerów zieleni izolacyjnej.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KDZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 2855W relacji Tarczyn – Jeziorzany – Suchodół – Zaręby - Ojrzanów).
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 20.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
2)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki, odwodnienie, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp., - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu. 	

§ 49.

Oznaczenie terenu		1-34KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 12.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 9KDD, 10KDD, 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 11KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, - 7.0m w granicach planu dla terenu oznaczonego symbolem 7KDD i 24KDD, całkowita szerokość drogi 10,0m, - 3,0m w granicach planu dla terenu oznaczonego symbolem 25KDD, całkowita szerokość drogi 10,0m,

	<ul style="list-style-type: none"> - 4.0m w granicach planu dla terenu oznaczonego symbolem 26KDD, całkowita szerokość drogi 10,0m, - dla terenu oznaczonego symbolem 12KDD, szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
2)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki, odwodnienie, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp., - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w granicy terenów 1KDD, 2KDD występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-63/14, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-63/14, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 22, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu.

§ 50.

Oznaczenie terenu	1-10E	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury- stacje transformatorowe 15/04kV i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	<ul style="list-style-type: none"> - ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, - ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej po lokalizację stacji transformatorowej na 3m x 2m lub dla stacji budynkowej 5.0m x 6.0 m. 	

Dział II

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 51.

1. Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc:

- 1) uchwała nr 37/2000 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz.U. Woj. Maz. z 2000r. Nr 69, poz. 717) wraz ze zmianą: uchwała nr 49/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz.U. Woj. Maz. z 2003r. Nr 285, poz. 7527 z dnia 13 listopada 2003r.), w granicach objętych niniejszą uchwałą;

- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 48/2003 z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz.U. Woj. Maz. z 2003r. Nr 285, poz. 7526) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 52.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

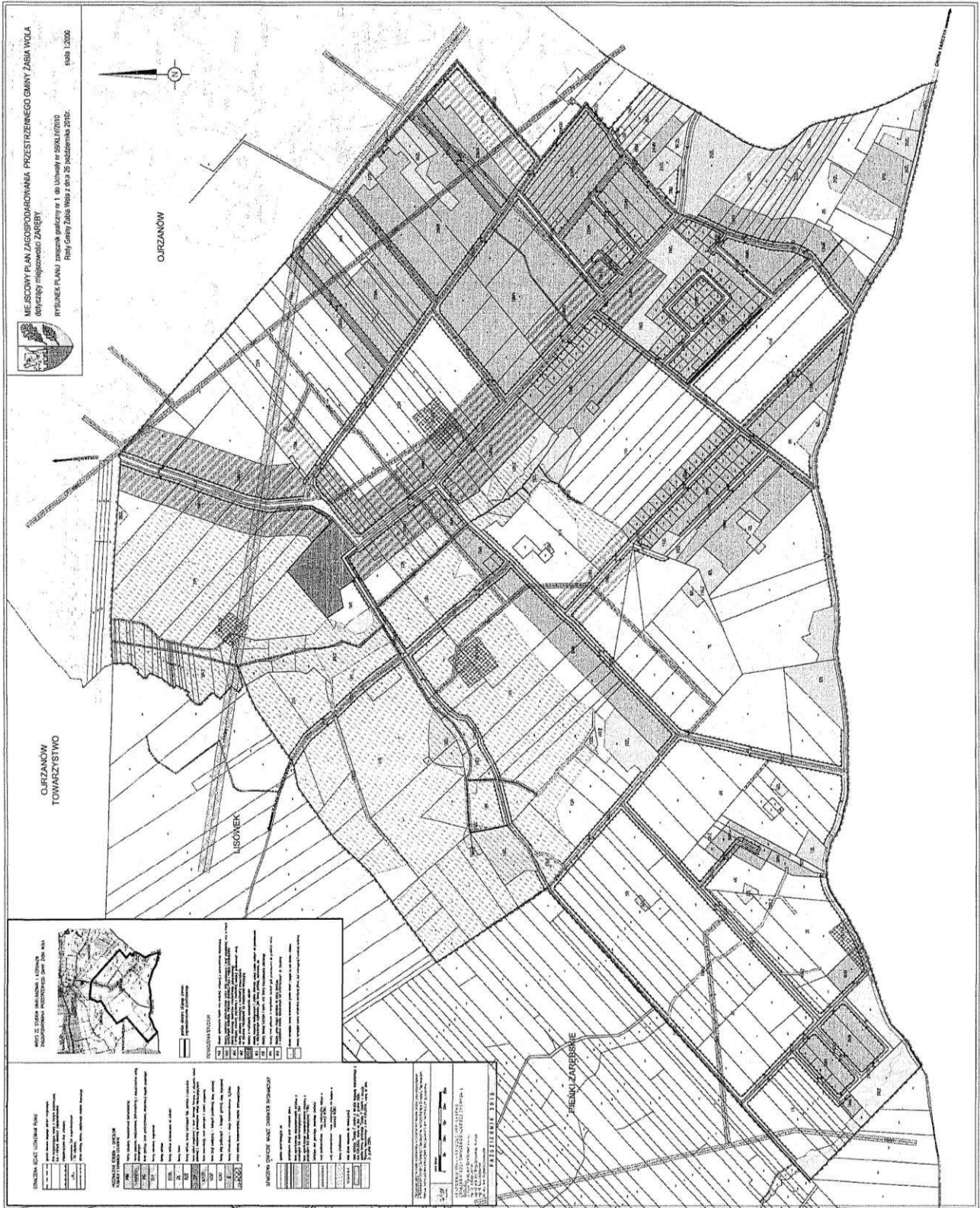
§ 53.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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:
Mirosław Biegowski



Załącznik nr 2
do uchwały nr 59/XLIV/2010
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 26 października 2010r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ ZARĘBY
W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zaręby został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 30 czerwca 2010r. do 30 lipca 2010r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 20 sierpnia 2010r. wpłynęło 49 uwag.

Wójt Gminy Żabia Wola rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu (zgodnie z protokołem z dnia 31 sierpnia 2010r.) i wprowadził zmiany do planu wynikające z uwzględnienia uwag.

W zakresie uwag nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy Żabia Wola, Rada Gminy postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. Uwaga p. Anny i Radosława Lemanowicz (dz. 111) złożona w dniu 20 lipca 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr ew. 112 (ul. Bogatki) z 12m do 8m.

Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007 roku rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m.in. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

2. Uwaga p. Jacka Wiernickiego (dz. 172/12) złożona w dniu 30 lipca 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr ew. 172/5, 172/14 oznaczonej w projekcie planu 6KDD z 10m na 6m.

Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m.in. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

3. Uwaga p. Magdaleny i Jarosława Krajewskich (dz. 110) złożona w dniu 21 lipca 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr ew. 112 (ul. Bogatki) z 12m do 8m.

Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m.in. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

4. Uwaga p. Izabelli Kania oraz p. Tomasza Kania (dz. 363/3, 363/1) złożona w dniu 12 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła wprowadzenia możliwości zabudowy mieszkaniowej w pasie przy drodze gminnej nr ew. 280 (ul. Suchodolska) na działkach 363/3, 363/1.

Przedmiotowe działki w projekcie planu pozostaną działkami leśnymi z uwagi na przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

5. Uwaga p. Izabelli Kania oraz p. Tomasza Kania (dz. 363/3, 363/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zachowania terenów rolnych na przedmiotowych działkach.

Z uwagi na potrzebę uporządkowania przestrzeni oraz informację z ewidencji gruntów i budynków w/w działki stanowią użytki leśne.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

6. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. 130/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – dotyczyła wprowadzenia w wyłożonym projekcie planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowa działka zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.) znajduje się w obszarze rolnym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

7. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. 130/1) z dnia 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia linii zabudowy od drogi gminnej nr ew. 136/1 (ul. Bażanta) z 8m na 6m.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
8. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. 130/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000m².
Złożona uwaga nie ma zastosowania gdyż dla przedmiotowej działki projekt planu przewiduje tereny rolne z uwagi na przeznaczenie w Studium.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
9. Uwaga p. Marka Goławskiego (130/1) z dnia 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr 136/1 (ul. Bażanta) z 10 do 6m.
Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m.in. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
10. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. 124/1) z dnia 19 sierpnia 2010r. - uwaga dotyczyła wprowadzenia w wyłożonym projekcie planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dz. nr ew. 124/1.
Przedmiotowa działka zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.) znajduje się w obszarze rolnym.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
11. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 124/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– uwaga dotyczyła zmniejszenia linii zabudowy od drogi gminnej nr ew. 125 (ul. Gila) oznaczonej w planie 11KDD z 8m do 6m.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
12. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 124/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000m².
Złożona uwaga nie ma zastosowania gdyż dla przedmiotowej działki projekt planu przewiduje tereny rolne z uwagi na przeznaczenie w Studium.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
13. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 124/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr ew. 125 (ul. Gila) oznaczonej w planie symbolem 11KDD z 10m do 6m.
Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m.in. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
14. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 79/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – dotyczyła wprowadzenia w wyłożonym projekcie planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Przedmiotowa działka zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.) znajduje się w obszarze rolnym.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
15. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 79/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia linii zabudowy od drogi gminnej nr ew. 125 (ul. Gila) oznaczonej w planie 11KDD z 8m do 6m.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
16. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 79/1) – złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. uwaga dotyczyła zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000m².
Złożona uwaga nie ma zastosowania gdyż dla przedmiotowej działki projekt planu przewiduje tereny rolne z uwagi na przeznaczenie w Studium.
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
17. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 79/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr ew. 125 (ul. Gila) oznaczonej w planie symbolem 11KDD z 10m do 6m.

Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m.in. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

18. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 114/2) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– dotyczyła wprowadzenia w wyłożonym projekcie planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowa działka zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.) znajduje się w obszarze rolnym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

19. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 114/2) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– uwaga dotyczyła zmniejszenia linii zabudowy od drogi gminnej nr ew. 112 (ul. Bogatki) oznaczonej w planie symbolem 10KDD z 8m do 6m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

20. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 114/2) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– uwaga dotyczyła zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000m².

Złożona uwaga nie ma zastosowania gdyż dla przedmiotowej działki projekt planu przewiduje tereny rolne z uwagi na przeznaczenie w Studium.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

21. Uwaga p. Marka Goławskiego (dz. nr ew. 114/2) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr ew. 112 (ul. Bogatki) oznaczonej w planie symbolem 10KDD z 12m do 6m.

Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m. In. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

22. Uwaga p. Macieja Goławskiego (dz. nr ew. 109/1, 113) złożona w dniu 19 sierpnia

2010r.– uwaga dotyczyła wprowadzenia w dalszej części działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż to przewidywał projekt, co jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

23. Uwaga p. Macieja Goławskiego (dz. nr ew. 109/1, 113) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– uwaga dotyczyła zmniejszenia linii zabudowy od drogi gminnej nr ew. 112 (ul. Bogatki) oznaczonej w planie 10KDD z 8 do 6m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

24. Uwaga p. Macieja Goławskiego (dz. nr ew. 109/1, 113) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr ew. 112 (ul. Bogatki) oznaczonej w planie symbolem 10KDD z 12m do 6m.

Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m.in. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

25. Uwaga p. Bogdana Goławskiego (dz. nr ew. 99/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– dotyczyła wprowadzenia na części przedmiotowej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotowa działka zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.) znajduje się w obszarze rolnym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

26. Uwaga p. Bogdana Goławskiego (dz. nr ew. 99/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r.– uwaga dotyczyła zmniejszenia linii zabudowy od dróg gminnych nr ew. 112 (ul. Bogatki) oznaczonej w planie 10KDD oraz nr ew. 355/1 (ul. Gila) z 8m do 6m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

27. Uwaga p. Bogdana Goławskiego (dz. nr ew. 99/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000m².

Złożona uwaga nie ma zastosowania gdyż dla przedmiotowej działki projekt planu przewiduje tereny rolne z uwagi na przeznaczenie w Studium.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

28. Uwaga p. Bogdana Goławskiego (dz. nr ew. 99/1) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia szerokości drogi gminnej nr ew. 112 (ul. Bogatki) oznaczonej w planie symbolem 10KDD z 12m do 6m.

Uchwała nr 22/V/2007 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 marca 2007r. rozpoczynająca procedurę zmiany planu zakłada m.in. uporządkowanie ciągów komunikacyjnych tj. dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów zapewniających w przyszłości pełne ich uzbrojenie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

W zakresie uwag w części nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Żabia Wola, Rada Gminy postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. Uwaga p. Marty Boczkowskiej złożona w dniu 21 lipca 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia powierzchni nowo projektowanych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z 2000m² na 1000m².

W projekcie planu minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku podziału będzie wynosiła 1200m².

Rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona.

2. Uwaga p. Magdaleny i Jarosława Krajewskich (dz. 110) z dnia 21 lipca 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia powierzchni nowo projektowanych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z 2000m² do 1000m².

W projekcie planu minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku podziału będzie wynosiła 1200m².

Rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona.

3. Uwaga p. Jakuba Krajewskiego złożona w dniu 21 lipca 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia powierzchni nowo projektowanych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 6-8MN z 2000m² na 1000m².

W projekcie planu minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku podziału będzie wynosiła 1200m².

Rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona.

4. Uwaga p. Marii Zawadzkiej (dz. 363/2) złożona w dniu 16 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w pasie przy drodze gminnej (60m).

Z uwagi na fakt, że w Starostwie Powiatu Grodzkiego prowadzone jest postępowanie w sprawie aktualizacji użytków przedmiotowa działka na odległość 60m od drogi gminnej zostanie przeznaczona pod tereny rolne, w pozostałej części zostanie teren leśny.

Rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona.

5. Uwaga p. Dagmary Filipek oraz p. Krzysztofa Przyńskiego (dz. 268) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z 2000m² do 1000m².

W projekcie planu minimalna powierzchnia działek powstałych w wyniku podziału winna wynosić 1200m².

6. Uwaga p. Macieja Goławskiego (dz. nr ew. 109/1, 113) złożona w dniu 19 sierpnia 2010r. – uwaga dotyczyła zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanych działek do 1000m².

W części działek, dla których projekt planu przewiduje zabudowę mieszkaniową minimalna powierzchnia działki powstałej po podziale będzie wynosiła 1200m².

Rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady:
Mirosław Biegowski

Załącznik nr 3
do uchwały nr 59/XLIV/2010
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 26 października 2009r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. 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 /poszerzenie dróg/

Drogi w obszarze opracowania są drogami publicznymi kategorii powiatowej i gminnej.

Koszty wykupu terenu pod drogi powiatowe (poszerzenie drogi powiatowej) obciążają budżet powiatu.

Koszty wykupu terenu pod drogi publiczne - gminne (poszerzenia dróg gminnych) obciążają budżet gminy.

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

Przebudowa drogi powiatowej nr 2855W relacji Tarczyn – Jeziorzany – Suchodół – Zaręby – Ojrzanów, przebiegającej przez m. Zaręby należy do zadań Powiatu Grodzkiego.

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.

II. Budowa wodociągów i kanalizacji

Wodociągi:

Miejscowość Zaręby pokryta jest w znacznej części siecią wodociągową.

oraz finansowanie oświetlenia dróg.

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.

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Obszar planu położony jest poza obszarem aglomeracji w rozumieniu art. 43 ustawy „Prawo wodne” co oznacza że w pierwszej kolejności w sieć kanalizacji sanitarnej zostanie wyposażony obszar aglomeracji a w następnej kolejności sieć kanalizacji sanitarnej obejmie pozostałe zabudowane tereny gminy.

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

III. Budowa sieci i urządzeń elektrycznych i gazowych

W obszarze planu znajdują się sieci elektryczne. 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

Przewodniczący Rady:
Mirosław Bieganowski