
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**obejmujący fragment
miejscowości GRZYMEK**

**UCHWAŁA NR 50/XV/2025
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 29 maja 2025r.**



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

Zespół projektowy:

Projektant:

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Kierownik Pracowni:

mgr inż. Jadwiga Jeznach
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UCHWAŁA NR 50/XV/2025
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 29 maja 2025r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GRZYMEK

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i Uchwały Nr 64/XXXIX/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 9 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzymek stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Grzymek na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Grzymek o powierzchni około 19,23ha.
2. Granica planu wyznaczona jest granicą administracyjną miejscowości Grzymek przylegającą do granicy administracyjnej wsi Słubica A, Oddział i Bieniewiec. Następnie przecina drogę gminną (działka nr ew. 92 w m. Grzymek) na wysokości północno – zachodniej granicy działki nr ew. 101/1 i biegnie tą granicą. Dalej prowadzi wschodnią granicą działki nr ew. 100 (rz. Pisia Tuczna) i przecina ją na wysokości zachodniej granicy działki nr ew. 127/2 i biegnie jej zachodnią granicą. Następnie przecina prostopadłe działki o nr ew.: 128/2, 129 i 130/2 i prowadzi zachodnimi granicami działek: 130/2, 130/5, 130/6 i 130/4, północno – wschodnią granicą drogi gminnej (działki nr ew. 162/1, 162/2) i przecina drogę krajową (działka nr ew. 195/1).
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:
 - 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) Rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) Rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
 - 4) Rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
 - 5) Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem nr 4.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,

- f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia,
 - g) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
 - h) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - i) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - j) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
 - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Grzymek w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 9) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wykluczeniem:
 - zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - usług magazynowych;
 - 12) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 70% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

- 13) **wysokoemisyjnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródło ciepła nie spełniające norm emisyjnych ekoprojektu obowiązujących od roku 2020 lub wymagań klasy 5, emitujące do atmosfery CO₂ oraz inne zanieczyszczenia, takie jak pyły zawieszane PM₁₀ i PM_{2,5} i inne związki toksyczne powstające w wyniku spalania paliw.
- 14) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

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

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	- teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
U/MN	- teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
MN/ZR	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej,
Z/K	- teren zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych,
R/Z	- tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych,
WS	- tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
ZL	- tereny lasów,
KD/S	- teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy ekspresowej,
KD/L	- teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej,
KD/D	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg pilastrów i wykuszy - max do szerokości 2,0m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Na terenach o symbolu MN/U i MN/ZR dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub rekreacji indywidualnej przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową oraz obiektami użyteczności publicznej;
- 6) Ustala się, iż na terenach o symbolu U/MN, MN/U i MN/ZR na każdej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 4

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

§ 10.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
 - 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) terenu o symbolu 1P/U, dla którego dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
5. Ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu 1MN/ZR i R/Z.

§ 11.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), wznoszenie budowli komunikacyjnych kolidujących z rowem lub rzeką, wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 12.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień położonych wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 13.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) MN/ZR należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) U/MN, MN/U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) Na terenach o symbolu 1U/MN oraz 1MN/U w odległości do 150m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/S ustala się nakaz stosowania w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, w szczególności stolarki okiennej, przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej, na elewacjach budynków – rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz innych rozwiązań, które minimalizują przenikanie hałasu komunikacyjnego od drogi krajowej nr S8 do wnętrza budynku.

Rozdział 5 Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 14.

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

Rozdział 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15.

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-62/54,55, 61-62/25) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-62/54,55, 61-62/25.
2. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 1, prace ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 7 Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 16.

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

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, Z/K, WS ustala się zakaz budowy budynków.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
3. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
4. Obszar ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii średniego napięcia oraz ograniczenia z nim związane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania linii i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.
5. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym.
6. W strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego sytuowanie budynków regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem przez drogę lokalną (1KD/L) zaprojektowaną wzdłuż drogi krajowej nr S8, której fragment znajduje się w obszarze planu (1KD/S), drogi dojazdowe gminne (1KD/D i 2KD/D) oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
 - 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 37 - § 39 niniejszej uchwały;
 - 3) Dla terenu o symbolu 1P/U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10.0m;
 - 4) Dla terenów o symbolu 1U/MN, 1MN/U i 1MN/ZR ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 8.0 m – dla obsługi od 5 działek,
 - b) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
 - c) 5,0m - dla obsługi 1 działki;
 - 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 x 12.5m na terenach o symbolu 1U/MN, 1MN/U i 1MN/ZR, 20,0m×20,0m na terenie o symbolu 1P/U;
 - 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających i o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który w obszarze planu obejmuje drogę klasy ekspresowej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KD/S stanowią drogi lokalne i zbiorcze wzdłuż drogi krajowej łączące się w węzłach komunikacyjnych: w kierunku zachodnim na węźle „Żabia Wola”, w kierunku północno – wschodnim - na węźle „Siostrzeń”.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

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

§ 20.

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

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

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na terenach o symbolu 1P/U o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące; na pozostałych terenach - o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących biomasę oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Telekomunikacja: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

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

§ 24.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną na terenach o symbolu 1P/U o mocy nie większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące, na pozostałych terenach - o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących biomasę oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25.

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

§ 26.

Ustalenia ogólne:

- 1) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) Ustala się, iż lokalizacja skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi;
- 3) Dopuszcza się infrastrukturę techniczną w liniach rozgraniczających terenów komunikacji pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27.

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

Rozdział 12

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

§ 28.

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

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie terenu	1P/U
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m².</p> <p>Zakazuje się lokalizacji magazynów logistycznych, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, wymiaru sprawiedliwości, gastronomii.</p>
2) przeznaczenie uzupełniające	<p>a) garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) zbiorniki wodne.</p>
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na terenie o symbolu 1P/U ustala się nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną przy granicy z terenem o symbolu 1MN/ZR.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5.</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D,
b) parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1P/U - 40%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1P/U – co najmniej 25%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,4, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05.
c) maksymalna wysokość zabudowy	15,0m,
d) geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	5000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b) minimalne fronty działek	40,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 15°
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	5000 m ² ,

5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej dojazdowej (1KD/D) lub dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na 100m² powierzchni użytkowej budynków administracyjno – biurowych dla samochodów osobowych, 1 miejsce postojowe na 2000m² powierzchni użytkowej obiektu magazynowego, handlowego lub produkcyjnego dla samochodów ciężarowych, jednak nie mniej niż 1.</p> <p>Na każde 30 m-c postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p>

§ 30.

Oznaczenie terenu		1U/MN
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.11, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500m²</p> <p>Zakazuje się lokalizacji usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, wymiaru sprawiedliwości.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.</p>
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Na terenie o symbolu 1U/MN znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 61-62/25; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust. 2</p>

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunki planu.
b) parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1U/MN - 40%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1U/MN – co najmniej 30%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,03.
c) maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - pozostałych budynków – 12,0m.
d) geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	2500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych
b) minimalne fronty działek	25,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2500m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej, lokalnej o symbolu 1KD/L przez teren o symbolu 1Z/K.
b) parkingi	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 75m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 31.

Oznaczenie terenu	1MN/U
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.11. do 250m ² pow. użytkowej na działce budowlanej.
2) Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na terenie o symbolu 1MN/U ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Na terenie o symbolu 1MN/U znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-62/54,55; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust 2.</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 2KD/D, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu.
b) parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1MN/U - 35%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1MN/U – co najmniej 50%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,05, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05.
c) maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m.
d) geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
b) minimalne fronty działek	20,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200 m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej dojazdowej 2KD/D lub dróg wewnętrznych.
b) parkingi	<p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz w przypadku zaistnienia usług - minimum 3.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p>

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN/ZR
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	W budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie o symbolu 1MN/ZR ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej jako budynki wolnostojące. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/D, - od 9,5 do 10,0m od granicy planu, wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1MN/ZR - 25%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1MN/ZR – co najmniej 60%, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,03.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej - 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²

5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej dojazdowej 1KD/D lub dróg wewnętrznych.
b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.</p> <p>W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.</p> <p>Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p>

§ 33.

Oznaczenie terenu		1Z/K, 2Z/K
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	<p>a) komunikacja,</p> <p>b) infrastruktura techniczna,</p> <p>c) urządzenia związane z utrzymaniem dróg publicznych.</p>
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz budowy budynków.</p> <p>Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu Z/K – co najmniej 70%.</p> <p>Ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m.</p>
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	4000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	40,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

§ 34.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z, 3R/Z
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- komunikacja, infrastruktura techniczna.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz budowy budynków.</p> <p>Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 15,0m.</p> <p>Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu R/Z – co najmniej 90%.</p> <p>Na terenie o symbolu 3R/Z znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-62/54,55; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust 2.</p>

§ 35.

Oznaczenie terenu		1WS
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) infrastruktura techniczna.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się utrzymanie cieków wodnych.</p> <p>Ustala się zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.</p> <p>Ustala się zakaz budowy budynków.</p>

§ 36.

Oznaczenie terenu		1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami o lasach.</p> <p>Ustala się zakaz zabudowy.</p>

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KD/S
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy ekspresowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/S - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 21,5m do 28,5m, wg rysunku planu.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KD/L
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 12,5m do 25,0m.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 3,0m do 8,0m, 2KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 2,5m do 8,5m.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 40.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 41.

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

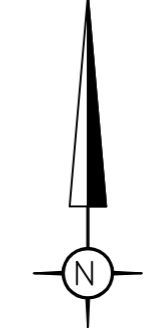
§ 42.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Rafał Cywiński

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA obejmujący fragment miejscowości GRZYMEK**
RYSUNEK PLANU
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 50/XV/2025 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 29 maja 2025r.

skala 1:2000



**OZNACZENIA GRAFICZNE
BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

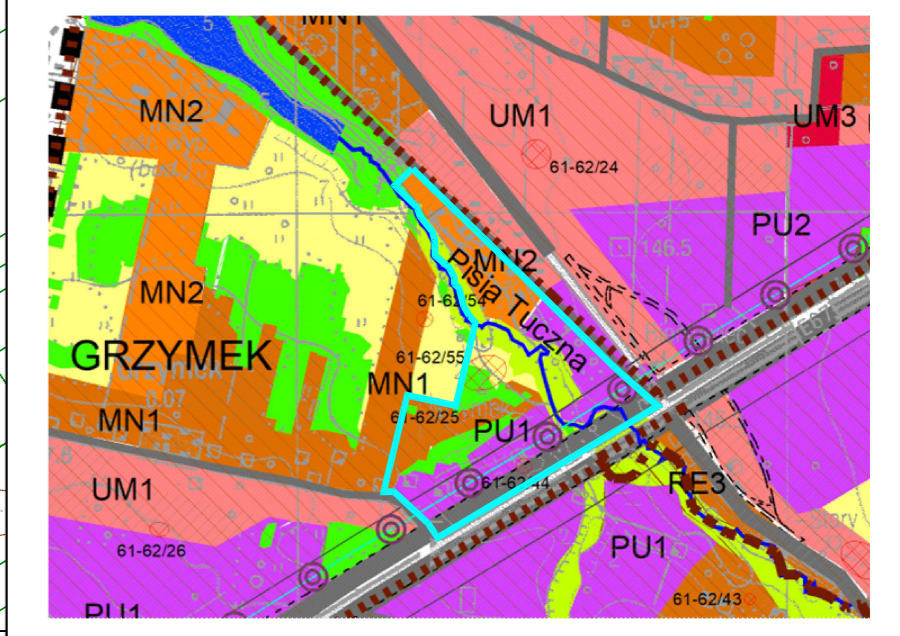
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych
	nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych i nadziemnych budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
	strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia
	obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia
	strefa wskazana do zagospodarowania zieleni izolacyjną
	strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy

	P/U teren zabudowy produkcyjnej i usługowej
	U/MN teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
	MN/ZR teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej
	Z/K teren zieleni, infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z utrzymaniem dróg publicznych
	R/Z tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień sródpolnych
	WS tereny wód powierzchniowych sródlądowych
	ZL tereny lasów
	KD/S teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy ekspresowej
	KD/L teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej
	KD/D tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej

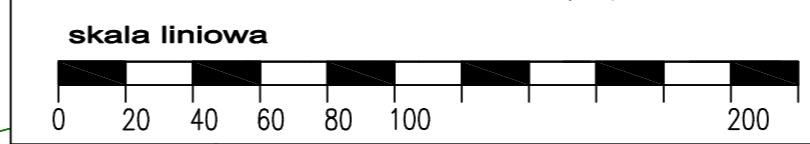
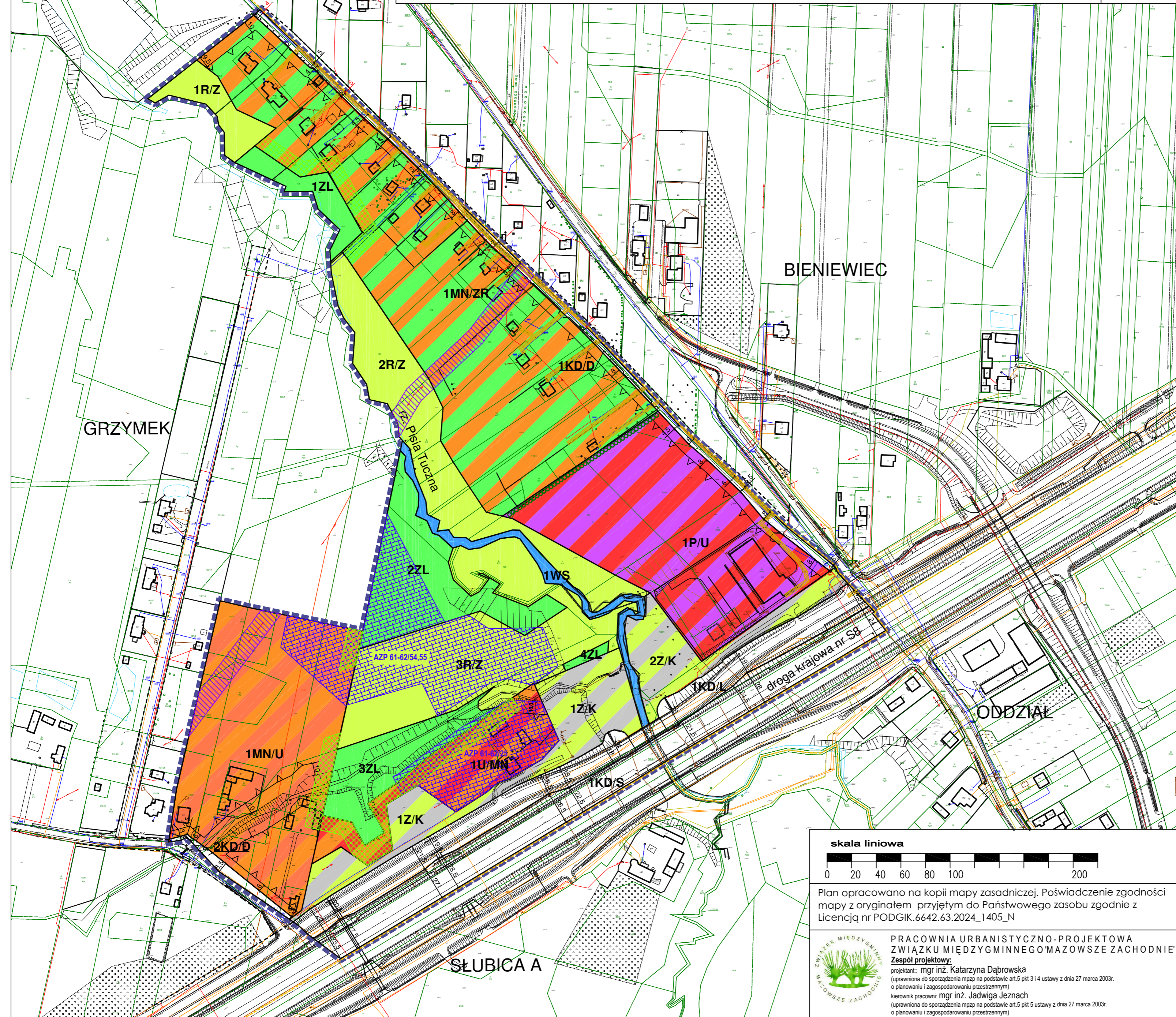
**OZNACZENIA GRAFICZNE
MAJĄCE CHARAKTER INFORMACJI**

	granica administracyjna miejscowości
	linie rozgraniczające dróg poza granicami planu
	strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego
	wymiarowanie linii rozgraniczających poza granicami planu

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA**



	granica obszaru objętego planem miejscowym
	RP1 obszary z przewagą produkcji, składów, magazynów i handlu zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych
	MN1 obszary skupionego osadnictwa mieszkaniowego i istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług
	MN2 obszary zabudowy rekreacyjnej z możliwością przekształcenia na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-rekreacyjną
	RE1 obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędniowe lasu oraz plany ochrony rezerwatów (w rezerwach "Skulski Las" i "Skulskie Dęby")
	RE2 obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk
	RE4 obszary wód powierzchniowych w tym stawów, kąpielisk itp.
	RP3 obszary upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr PODGIK.6642.63.2024_1405_N



**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE**
Zespół projektowy:
projektant: mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
(uprawniona do sporządzenia mpzp na podstawie art.5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
kierownik pracowni: mgr inż. Jadwiga Jeznach
(uprawniona do sporządzenia mpzp na podstawie art.5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzymek

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	28.02.2025		<p>Wnoszę o zmianę zapisów planu w zakresie:</p> <p>1) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, tj. czterech lokali mieszkalnych w formie dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej, zamiast jednego budynku jednorodzinnej dwulokalowego na działce o powierzchni co najmniej 1200 m²</p> <p><u>albo</u></p> <p>2) zmianę minimalnej powierzchni działki do 600 m² przy pozostawieniu zapisów o zabudowie jednorodzinnej</p> <p>3) zmianę minimalnej szerokości drogi wewnętrznej do 5 metrów</p> <p>Informuję, że dla części obszaru Nieruchomości sporządzono Operat wodnoprawny. Dotyczy on rowu melioracyjnego przebiegającego w poprzek działki. Jest on podstawą do uzyskania zgody na zabudowę rowu, a w konsekwencji likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy związanych ze skarpami tego cieku.</p>	dz. nr ew. 128/2		X		X	Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na walory architektoniczne i krajobrazowe okolicy, w której dominuje zabudowa rekreacyjna i jednorodzinna wolno stojąca wkomponowana w otaczające tereny zieleni i lasów, projekt planu nie będzie przewidywał dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.
						X		X	Uwaga nieuwzględniona Proponowana w uwadze minimalna wielkość działki na poziomie 600m ² nie odpowiada założeniom przewidzianym dla realizacji zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności. Z uwagi na charakter zabudowy w okolicy, kształtowany w kierunku ekstensywnego osiedla mieszkaniowego jednorodzinnej wolno stojącej, ustalenia planu dotyczące zakładanej minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej pozostaną bez zmian. Przyjęty wskaźnik umożliwi rozluźnienie zabudowy na obrzeżach gminy i zapewni utrzymanie możliwie dużej powierzchni biologicznie czynnej, koniecznej m.in. do zapewnienia retencji wód opadowych z wprowadzonych terenów utwardzonych.
						X		X	Uwaga nieuwzględniona <u>Szerokość drogi zostanie zmniejszona do 6,0m</u> Zaproponowana w uwadze szerokość 5,0m nie jest optymalna do obsługi komunikacyjnej względem planowanych kwartałów zabudowy (możliwość wydzielenia 5 działek budowlanych). Proponowana szerokość drogi pozwoli na prowadzenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej oraz zapewni możliwość dojazdu służbom komunalnym i odpowiedzialnym za bezpieczeństwo.
						X		X	Uwaga nieuwzględniona Z uwagi na warunki geotechniczne, w tym brak możliwości robót fundamentowych na przykrytym rowie oraz konieczność zabezpieczenia technicznych możliwości dostępu do urządzenia wodnego pozostawiono niezmienną odległość sytuowania zabudowy. W przypadku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na podstawie m.in. załączonego operatu wodnoprawnego „w celu utrzymania urządzenia wodnego w pełnej sprawności należy dokonywać przeglądów technicznych po okresach występowania intensywnych opadów. Należy sprawdzić drożność, w razie konieczności wykonać czyszczenie (odmulenie) zabudowanej części rowu melioracyjnego.”

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 50/XV/2025
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 29 maja 2025r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne

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

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

Droga krajowa została już wydzielona a grunty wykupione – nie przewiduje się w związku z tym kosztów z związanych z wykupem gruntów.

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

Budowa i przebudowa dróg gminnych należy do zadań własnych gminy.

Oświetlenie dróg gminnych należy do zadań własnych gminy.

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

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Obszar planu znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej.

Rozbudowa sieci wodociągowej w gminie powinna następować zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Żabia Wola, który winien uwzględniać tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej.

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

Kanalizacja:

W obszarze planu nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej.

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

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

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH I GAZOWYCH

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

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

**Przewodniczący Rady Gminy
Rafał Cywiński**

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 50/XV/2025
Rady Gminy Żabia Wola
z dnia 29 maja 2025r.**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**