

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA
projekt

obejmujący miejscowość
Kaleń

GRUDZIEŃ 2009

**~~MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA~~**

**~~OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ
KALEŃ~~**

projekt

MARZEC 2009



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

Zespół projektowy:

główny projektant:

mgr inż. arch. Marian Senger

uprawnienia urbanistyczne nr 191/87

.....

mgr inż. Jadwiga Jeznach

.....

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

.....

|
|
[mgr inż. Iwona Niewińska](#)

.....

SPIS TREŚCI:

I. ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmującego miejscowość KALEŃ

1. Projekt uchwały – tekst.
2. Rysunek planu stanowiący – załącznik nr 1.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia

**W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA DLA MIEJSCOWOŚCI KALEŃ.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 12 października 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust.1,2 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 32/VI/2007 z dnia 26 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Kaleń, Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się przedmiotową zmianę, zwaną dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującym miejscowość Kaleń na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

Granice obszaru o pow. 256,56 ha objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola”.

§ 4

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;

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

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.

§ 5

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kaleń 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 2003 r. 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 oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu 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, która nie może być przekroczona;
 - 10) **przeznaczeniu podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 11) **przeznaczeniu dopuszczalne terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane 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 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 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 publicznej** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 23) **zharmonizowaniu z otoczeniem** – należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy), z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak m.in.: wysokość i inne wymiary, kształty dachów, artykulacja ścian i otworów, w sposób tworzący z nowopowstałego obiektu harmonijną całość z otoczeniem;
 - 24) **obszar ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
 - 25) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do propozycji rozwiązań uznanych za optymalne, nie stanowiących jednak ustaleń planu, ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych;
 - 26) **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

§ 7

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.

§ 8

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, a dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne oraz 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

§ 9

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/MN	- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
GPZ	- teren infrastruktury - teren głównego punktu zasilania energetycznego,
R	- tereny rolne,
Z	- tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,
ZL	- tereny lasów,
WS	- tereny wód powierzchniowych,
KDZ	- tereny komunikacji, drogi publiczne kategorii powiatowej klasy zbiorczej,
KDL	- teren komunikacji, droga publiczna kategorii powiatowej klasy lokalnej,
KDD	- tereny komunikacji, drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej,
KDW	- tereny dróg wewnętrznych,
E	- tereny infrastruktury – stacje transformatorowe.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) dotyczące przeznaczenia terenów:

- ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji rolniczej, a wzdłuż dróg powiatowych 1KDZ, 2KDZ i 1KDL w centralnej i północno – wschodniej części planu tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej,
- ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny lasów, łąk, pastwisk, zadrzewień, wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej,

b) dotyczące struktury przestrzennej:

- ustala się, że obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z terenami sąsiednich miejscowości za pomocą istniejących i projektowanych dróg dojazdowych,
- ustala się na obszarze planu pasmowy układ struktury przestrzennej; pasma zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej wzdłuż dróg powiatowych mają kierunek E - W, a w północno - wschodniej części obszaru planu N – S,
- ustala się, że tereny rolne stanowią przestrzeń otwartą, a dopuszczona na tych terenach nowa zabudowa związana jest z gospodarką rolną sytuowana wzdłuż dróg dojazdowych na działkach powyżej 1,0ha.

§ 11

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 1KDL jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 1519W do 20,0m,
 - b) dla drogi 1KDZ jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 1521W do 21,0m (ul. Kaleńska, ul. Główna),
 - c) dla drogi 2KDZ jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 1521W do 20,0m (ul. Mszczonowska),
 - d) dla drogi 2KDD (ul. Rumiankowa), 7KDD (ul. Sasanki), 9KDD (ul. Magnolii), 14KDD (ul. Konwalii), jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejących dróg gminnych do 10,0m,

- e) dla drogi 10KDD (ul. Makowa) i 18KDD (ul. Jaśminowa), jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejących dróg gminnych do 12,0m,
 - f) dla drogi 2KDW (ul. Azalii) wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla pozostałych terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 45 - 46 niniejszej uchwały,
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, MN/U, U/MN, Z, ZL, R, WS, E wyznacza rysunek planu;
 - 3) Tereny ZL pokrywają się z granicami użytków.

§ 12

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 1.50 m;
- 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu, i w odległości min.5,0m od górnej krawędzi skarpy w przypadku rzeki;
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony 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.

§ 13

Zasady kształtowania zabudowy:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

- 1) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) Obowiązuje kolorystyka dachów budynków - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 3) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych;

§ 14

Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, w przypadku istniejącej zabudowy ograniczającej wymaganą szerokość pasa drogowego określonego projektem planu, ogrodzenia od strony dróg powiatowych lokalizować w odległości minimum 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
- 2) Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania do czasu realizacji ustaleń planu, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń 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 MN graniczących z terenami lasów nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 15

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.

§ 16

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 tj. infrastruktura i komunikacja.
2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 17

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

§ 18

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 WZMiUW w Grodzisku Mazowieckim.
2. Ustala się, że przebudowa istniejącego systemu drenarskiego może następować pod warunkiem nie pogorszenia / nie zakłócania spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich.
3. Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych; dopuszcza się możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.
4. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych.
5. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m 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.
6. Ustalenia, o których mowa w pkt.-cie 5 nie dotyczą rowu zlokalizowanego w pasie drogowym.

§ 19

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia 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.

§ 20

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
2. Ustala się dla gruntów leśnych w terenach MN, MN/U, które uzyskały zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie na cele nieleśne, zachowanie charakteru leśnego działek, zachowanie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej działki leśnej oraz posadzenie budynku na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu (zgodnie z decyzją Nr 97/09 Marszałka Województwa Mazowieckiego).
3. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach mieszkaniowo – usługowych, zieleń należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy. Zalecana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.
4. 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.
5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w przepisach szczegółowych w Dziale II.
6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w przepisach szczegółowych w Dziale II.
7. Ustala się zakaz umieszczania na działkach wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5,0m².

§ 21

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a MN/U jako tereny przeznaczone 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 ma 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.

§ 22

W zakresie gospodarki odpadami.

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.

§ 23

1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61- 63/28, 43, 44) w formie stref

ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 61-63/28, 61-63/43, 61-63/44.

2. 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 kopalin, 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.

§ 24

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMiUW.
3. Ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej w pasie terenu położonego pod linią energetyczną 110kV o szerokości 36.0m
4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL i Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
5. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.
6. Dla terenów rolnych ustala się zakaz zabudowy (z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach szczegółowych §39 pkt.2).

Rozdział 8

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 1519W i 1521W oraz poprzez istniejące i nowoprojektowane drogi;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 43 - 46 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 6.0 m - 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 12.5 m;

- 6) Istniejąca droga powiatowa nr 1519W oznaczona w planie symbolem 1KDL o szer. jezdni 7.0m i nawierzchni asfaltowej jest drogą urządzoną, wymaga modernizacji w zakresie szerokości – do 20.0m i zagospodarowania;
- 7) Istniejąca droga powiatowa nr 1521W oznaczona w planie symbolem 1KDZ o szer. jezdni 5.5m i nawierzchni asfaltowej jest drogą urządzoną, wymaga modernizacji w zakresie szerokości – do 21.0m i zagospodarowania;
- 8) Istniejąca droga powiatowa nr 1521W oznaczona w planie symbolem 2KDZ o szer. jezdni 5.5m i nawierzchni asfaltowej jest drogą urządzoną, wymaga modernizacji w zakresie szerokości – do 20.0m i zagospodarowania;
- 9) Istniejące drogi gminne wymagają modernizacji w zakresie szerokości, nawierzchni oraz zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) Projektowane drogi gminne wymagają wyznaczenia zgodnie z rysunkiem planu, a następnie budowy i zagospodarowania;
- 11) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających o wym. 5.0x5.0m i 10.0x10.0m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga powiatowa nr 1521W (klasy Z) relacji Żabia Wola – Piotrkowice oznaczona w planie symbolem 1-2KDZ stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu:
 - od północy z drogą krajową S8 relacji Warszawa – Wrocław, a także z miejscowością Huta Żabiowska i Żabia Wola,
 - od zachodu z miejscowością Ciepłe, Skuły, Bartoszkówka;
- 2) Droga powiatowa nr 1519W relacji Żelechów – Kaleń oznaczona w planie symbolem 1KDL stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu:
 - od wschodu z miejscowością Kaleń Towarzystwo;
- 3) Drogi gminne klasy dojazdowej łączą obszar planu z sąsiednimi miejscowościami: od zachodu Ciepłe, od południa Pieńki Zarębskie, od wschodu Kaleń Towarzystwo, a od północy Huta Żabiowska.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26

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 zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 27

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania 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

Zasady zaopatrzenie 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 sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy 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 - komunikacyjnego;
- 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) Ustala się, że lokalizację nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem, w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 7) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wewnętrznych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych.

§ 29

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

§ 30

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
- 4) W przypadku skrzyżowań istniejącego gazociągu wysokiego 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

Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), 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

Zasady usuwania odpadów:

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

§ 33

Ustalenia ogólne:

- 1) Projektowane 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 10

§ 34

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 11

§ 35

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia 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, U/MN, MN 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	1-18MN/U
Powierzchnia	34,68 ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) i usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 6 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 urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy). Dopuszcza się place zabaw dla dzieci, tereny sportu, małą architekturę. <u>Warunki dopuszczenia:</u> maksymalna powierzchnia usług na działce – 250m ² .
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 16 m. Na działkach o równej lub mniejszej szerokości od 24.0m należy umożliwić lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy.
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 oznaczone symbolami 1KDZ,1KDL,2KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 2KDD,4KDD,6KDD,7KDD,9KDD,11KDD,12KDD,13KDD,14KDD,15KDD,16KDD,17KDD,18KDD,19KDD,2KDW,3KDW(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	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowo - usługowej– 0.50, - maksymalna intensywność zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej– 0.30, - maksymalna intensywność zabudowy usługowej– 0.45. - dla gruntów leśnych, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne obowiązuje § 20 ust. 1 pkt 2.

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 - 12.0m, ▪ 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 - 12.0 m, ▪ 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° W przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
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, - 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, - w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową;
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1500m² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej, - 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20.0m.
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	<ul style="list-style-type: none"> - 1500m² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej, - 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20.0m.
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.

§ 37

Oznaczenie terenu		1U/MN
Powierzchnia		2,20ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	<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 urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Na wyznaczonym terenie zakazuje się lokalizacji inwestycji o których mowa w § 16.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny.</p> <p>Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych.</p> <p>Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 16 m.</p> <p>Należy umożliwić lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o równej lub mniejszej od 24.0m</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"> - 8.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDZ,1KDL,2KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 10KDD,11KDD (zgodnie z rysunkiem planu), - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy usługowo – mieszkaniowej – 0.50, - maksymalna intensywność zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej – 0.30, - maksymalna intensywność zabudowy usługowej – 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 - 12.0m, ▪ 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 - 12.0 m, ▪ 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° W przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
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, - 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	- 1500m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20.0m.
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 10°
4)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1500m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20.0m.

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.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

§ 38

Oznaczenie terenu		1-21MN
Powierzchnia		69,91ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej).
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, 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	Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 18 m Zaleca się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości mniejszej od 24.0m. Ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej tylko 1 budynku mieszkalnego.
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 oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDD,2KDD,3KDD,4KDD,5KDD,6KDD,8KDD,9KDD,10KDD,11KDD,12KDD,13KDD,15KDD,17KDD,18KDD,19KDD,20KDD,21KDD(zgodnie z rysunkiem planu), - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3. - dla gruntów leśnych, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne obowiązuje § 20 ust. 1 pkt 2

c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkaniowych 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 - 12.0m, ▪ 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.</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 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, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, <p>w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do drogi powiatowej należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową;</p>
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, dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 18 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, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 18 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.

§ 39

Oznaczenie terenu		1-9R
Powierzchnia		86,30ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolne. - budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację tylko i wyłącznie zabudowy zagrodowej na działkach o pow. powyżej 1,0ha w pasie o szerokości 50m od dróg KD.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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).
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 od linii rozgraniczających drogi, - w/w ustalenia nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3.
c)	Wysokość budynków	- mieszkaniowych: <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, w przypadku podpiwniczenia max.1.20m. - 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.
3)	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 każdy dom mieszkalny na działce.

§ 40

Oznaczenie terenu		1-27ZL
Powierzchnia		13,00 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.
3)	Zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: • zakaz zabudowy
4)	Zasady i warunki podziałów	zgodnie z przepisami odrębnymi.

§41

Oznaczenie terenu		1-3Z
Powierzchnia		35,53ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni – istniejące tereny rolne, tereny łąk, pastwisk, tereny zadrzewień wzdłuż istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
2)	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.
3)	Zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: • zakaz zabudowy

§ 42

Oznaczenie terenu	1WS
--------------------------	------------

Powierzchnia	0,45 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych
2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
	ustala się utrzymanie istniejących cieków wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 43

Oznaczenie terenu	1-2KDZ
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji, istniejące drogi publiczne kategorii powiatowej klasy zbiorczej
2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a) Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 21.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, - 20.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDZ;
	<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, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 10.0m x10.0m i 5.0m x5.0m określonych na rysunku planu.

§ 44

Oznaczenie terenu	1KDL
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji, istniejąca droga publiczna kategorii powiatowej klasy lokalnej
2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a) Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 20.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
b)	<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, ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 10.0m x10.0m i 5.0m x5.0m określonych na rysunku planu.

§ 45

Oznaczenie terenu	1-21KDD
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.

2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a) Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 12.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 6KDD, 10KDD, 18KDD, 20KDD, - 10.0.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 16KDD, 17KDD, 19KDD, 21KDD, - 8.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 15KDD.
b)	<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 drogowskie itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu.

§ 46

Oznaczenie terenu		1-3KDW
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg wewnętrznych.
2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania		
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - 8.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDW, - 8.0.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDW, - 10.0.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDW.
b)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię jednostronny, chodnik, pobocze i odwodnienie oraz urządzenia związane z drogą, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 5.0 x 5.0m określonych na rysunku planu. 	

§ 47

Oznaczenie terenu		1GPZ
Powierzchnia		0,55 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren infrastruktury – teren głównego zasilania energetycznego;
	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Lokalizacja stacji przekaźnikowej telefonii komórkowej.

§ 48

Oznaczenie terenu		1-2E
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej stacji transformatorowych i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	<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 3mx2m. lub dla stacji budynkowej 5.0x6.0m 	

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 49

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 50

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 37/2000 z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz. U. Woj. Maz. Z 2000r. Nr 69 poz. 717) obejmującego w granicach administracyjnych miejscowość Kaleń.

§ 51

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 52

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

§ 53

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