

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY MIEJSCOWOŚĆ  
KALEŃ**

**Uchwała Nr .....2011 Rady Gminy Żabia Wola  
z dnia ..... 2011 roku.**

**Publikacja :**

**Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego  
Nr ..... poz. .... z dnia .....2011r.**



**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. Iwona Błędowska

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

## SPIS TREŚCI:

### I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący miejscowość KALEŃ

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

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŻABIA WOLA**  
**z dnia .....**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ 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. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 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 oraz stwierdzając zgodność niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r.) oraz zmianą Studium (Uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 18/XVI/2008 z dnia 29 kwietnia 2008r.), Rada Gminy Żabia Wola uchwala, co następuje:

**§ 1**

**Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący miejscowość Kaleń zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2**

1. Plan obejmuje miejscowość Kaleń w jej granicach administracyjnych. Wymieniony obszar położony jest w centralnej części gminy Żabia Wola, wzdłuż drogi powiatowej nr 1521W relacji Żabia Wola - Piotrkowice. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 256,56 ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicą administracyjną miejscowości Kaleń.

**§ 3**

1. Plan obejmuje:
  - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
  - 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
    - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
      - granice obszaru objętego planem,
      - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      - nieprzekraczalne linie zabudowy,
      - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
      - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
      - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
    - b) oznaczenia graficzne będące oznaczeniami informacyjnymi,
    - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała Nr 45/2005 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 3 listopada 2005r. oraz uchwała Rady Gminy Żabia Wola Nr 18/XVI/2008 z dnia 29 kwietnia 2008r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

#### § 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
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.

#### § 5

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 i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu 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 lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
  - 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
  - 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć 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 2000m<sup>2</sup> 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 budynków** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
  - 17) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
  - 18) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej;
  - 19) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej / terenu określona w %;
  - 20) **drodze wewnętrznej** – 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;
  - 21) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
  - 22) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego i wysokiego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1 Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

#### § 6

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

#### § 7

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, 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

#### § 8

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>MN/U</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
<b>U/MN</b>	- teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>MN</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>R</b>	- tereny rolnicze,
<b>R/Z</b>	- tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,

<b>ZL</b>	- tereny lasów,
<b>WS</b>	- tereny wód powierzchniowych,
<b>KDZ</b>	- tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej,
<b>KDL</b>	- tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy lokalnej,
<b>KDD</b>	- tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej,
<b>KDW</b>	- tereny dróg wewnętrznych,
<b>GPZ</b>	- teren infrastruktury - teren głównego punktu zasilania energetycznego,
<b>E</b>	- tereny infrastruktury – stacje transformatorowe.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

##### § 9

#### 1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1). Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
  - a) dotyczące przeznaczenia terenów:
    - ustala się, że 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, tereny rolnicze, 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 rolnicze stanowią przestrzeń otwartą, a dopuszczona na tych terenach nowa zabudowa związana jest z gospodarką rolną sytuowaną na działkach powyżej 1,0ha;
- 2). Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 3). Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

##### § 10

#### 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
  - a) dla drogi 1KDL, 2KDL zgodnie z rysunkiem planu,
  - 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 dróg 2KDD (ul. Rumiankowa), 7KDD (ul. Sasanki), 9KDD (ul. Magnolii), 14KDD (ul. Konwalii) jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejących dróg gminnych do 10,0m,
  - e) dla dróg 10KDD (ul. Makowa) i 18KDD (ul. Jaśminowa) jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejących dróg gminnych do 12,0m,
  - f) dla dróg 2KDW (ul. Azalii), 4KDW wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dla pozostałych terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg KD i KDW 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, R/Z, ZL, R, WS, E, GPZ wyznacza rysunek planu;

## § 11

### 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, linii 110kV, rowów i innych obiektów i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 4) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 5) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 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) W pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi – dopuszcza się rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 12

### Zasady kształtowania zabudowy:

#### 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

- 1). Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku w przypadku dachów stromych musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 2). Ustala się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 3). Obowiązuje kolorystyka dachów budynków - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 4). Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych;
- 5). Dla terenów MN/U obowiązuje zachowanie jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 6). Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

## § 13

### 1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1). Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2). Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji i odbudowy;
- 3). Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4). Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 5). Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi;
- 6). Na terenach MN, szczególnie dla terenu 18MN i 21MN od strony drogi 13KDD oraz od strony zachodniej granicy planu, nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomego terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt;



## **Rozdział 4**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

#### **§ 14**

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

#### **Rozdział 5**

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

#### **§ 15**

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna i komunikacja.
2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

#### **§ 16**

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

#### **§ 17**

##### **1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych 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) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 4) Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych; dopuszcza się możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 5) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
- 6) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

#### **§ 18**

##### **1. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza 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) Wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii itp.

## § 19

### 1. 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;
- 2) Ustala się dla gruntów leśnych na działkach nr ewid. 34/1, 34/3, 101/7, 102/3, 103/5, 103/6, 103/7, 103/8, 146/5, 146/8, 154, 156 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 posadowienie budynku na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;
- 3) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej, w tym dla terenu 18MN i 21MN zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych. W terenach usługowo-mieszkańczych zieleni należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach oraz między pasem drogowym i linią zabudowy.
- 4) W terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy 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 zabudowy są wyznaczone i określone w przepisach szczegółowych w Dziale II.
- 7) Ustala się zakaz umieszczania na działkach wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5,0m<sup>2</sup>.

## § 20

### 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a tereny zabudowy 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.

## § 21

### 1. W zakresie gospodarki odpadami.

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

## Rozdział 6

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## § 22

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 kopalni, zalesienia gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
  - c) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,

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

### **Rozdział 7**

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

##### **§ 23**

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie 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 Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.
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 R/Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
5. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 8**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

##### **§ 24**

#### **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 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 dwiema drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
- 6) Istniejąca droga powiatowa nr 1519W oznaczona w planie symbolem 1KDL, 2KDL o szer. jezdni 7.0m i nawierzchni asfaltowej jest drogą urządzoną, wymaga modernizacji w zakresie szerokości 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 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 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 1KDZ, 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, 2KDL 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.**

#### **§ 25**

##### **1. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z ujęcia wód w miejscowości Żelechów siecią wodociagową Ø110;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

#### **§ 26**

##### **1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, 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 2500m<sup>2</sup> przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 27**

##### **1. Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ KALEŃ poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) Ustala się, że lokalizację nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem, w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez wskazania ich na rysunku planu;
- 6) 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.
- 7) Ustala się, że szafki elektryczne należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

#### **§ 28**

##### **1. Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

#### **§ 29**

##### **1. 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.

#### **§ 30**

**Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem w szczególności ekologicznych czynników grzewczych (tj. gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

#### **§ 31**

##### **1. Zasady usuwania odpadów:**

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

#### **§ 32**

##### **1. 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**

#### **§ 33**

##### **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

## § 34

## 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.

## § 35

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN/U - 17MN/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>34,09 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> (wolnostojącej lub bliźniaczej) <b>i usług nieuciążliwych</b> związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 5 ust.1 pkt. 14.
	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	Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy). Dopuszcza się place zabaw dla dzieci, tereny sportu i rekreacji. <u>Warunki dopuszczenia:</u> maksymalna powierzchnia usług na działce – 250m <sup>2</sup> .
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
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 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy. Ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	

a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDL, 2KDZ (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- 8.0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem 1KDZ dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- 6.0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem 1KDZ dla terenów 5MN/U, 6MN/U (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 2KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 21KDD, 2KDW, 3KDW, 4KDW (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- 4.0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem 4KDW (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- linia zabudowy od drogi oznaczonej symbolem 3KDD wg rysunku planu,</li> <li>- w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej</li> </ul>
b)	Parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy działki budowlanej / terenu - do 25%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej / terenie – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.50,</li> <li>- dla gruntów leśnych, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne obowiązuje § 19 ust. 1 pkt 2</li> </ul>
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji – 2,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 10.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji - 1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 6.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- usługowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji – 2,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 10.0 m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu</li> </ul> </li> </ul>
d)	Kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.</li> <li>- dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°</li> <li>- w przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.</li> </ul>
<b>3) Zasady podziału nieruchomości</b>		

a)	Zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem,</li> <li>- 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 §35 ust.2 pkt.2 b),</li> <li>- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic,</li> <li>- dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszych parametrach niż zawartych w §35 ust.2 pkt.3 b), c) w celu połączenia i wspólnego zagospodarowania z działką sąsiednią,</li> <li>- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej,</li> <li>- 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;</li> </ul>
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej,</li> <li>- 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</li> </ul>
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20.0m.
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
<b>4)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej,</li> <li>- 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</li> </ul>
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20.0m.
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)</b>	
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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

**§ 36**

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1U/MN</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>2,20ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>



1)	Przeznaczenie podstawowe  Przeznaczenie uzupełniające	<b>Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>  - 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.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
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. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości równej lub mniejszej od 24.0m.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDZ, 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 sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy działki budowlanej / terenu - do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej /terenie – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.50
c)	Wysokość budynków	- usługowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji – 2,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 10.0 m</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> - mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji – 2,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 10.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> - gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji - 1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 6.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu,</li> </ul>
d)	Kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°. - dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60° - w przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
<b>3)</b>	<b>Zasady podziału nieruchomości</b>	

a)	Zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem,</li> <li>- 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 §36 ust.2 pkt.2 b),</li> <li>- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic,</li> <li>- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej,</li> <li>- w przypadku dokonywania podziałów terenów przyległych do dróg powiatowych 1KDZ, 2KDZ należy tak projektować podziały aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową bez względu na przeznaczenie terenu.</li> </ul>
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</li> </ul>
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20.0m.
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
<b>4)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</li> </ul>
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20.0m.
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

**§ 37**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN - 17MN, 19MN, 20MN, 22MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>68,31ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> (wolnostojącej lub bliźniaczej).
	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe,</li> <li>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleń urządzona, obiekty małej architektury.</li> </ul>

2)	Przeznaczenie dopuszczalne	<b>Usługi towarzyszące</b> w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 18 m. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości mniejszej od 24.0m. Ustala się lokalizację na działce budowlanej tylko 1 budynku mieszkalnego.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 6KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 15KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- 4.0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem 4KDW (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem 3KDD, 9KDD wg rysunku planu,</li> <li>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej</li> </ul>
b)	Parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy działki budowlanej / terenu - do 20%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej / terenie – co najmniej 60%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.3.</li> <li>- dla gruntów leśnych, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne obowiązuje § 19 ust. 1 pkt 2</li> </ul>
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkaniowych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji - 2,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 12.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji-1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 6.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> </ul>
d)	Kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,</li> <li>- dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°</li> <li>- w przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Zasady podziału nieruchomości</b>	

a)	Zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem,</li> <li>- 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 §37 ust.2 pkt.2 b),</li> <li>- dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszych parametrach niż zawartych w §37 ust.2 pkt.3 b), c) w celu połączenia i wspólnego zagospodarowania z działką sąsiednią,</li> <li>- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic,</li> <li>- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej,</li> <li>- 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;</li> </ul>
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</li> </ul>
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	18 m.
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ±20 <sup>0</sup>
<b>4)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</li> </ul>
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	18 m.
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ±20 <sup>0</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

**§ 38**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>18MN, 21MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>6,97ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b> (wolnostojącej lub bliźniaczej).
	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe,</li> <li>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> <li>- zieleń urządzona, obiekty małej architektury.</li> </ul>

2)	Przeznaczenie dopuszczalne	<b>Usługi towarzyszące</b> w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza 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.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem 2KDZ (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- 6.0m od linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem 14KDD, (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem 5KDD, 13KDD zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 15.0m od terenu oznaczonego symbolem 9R/Z (zgodnie z rysunkiem planu),</li> <li>- w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej</li> </ul>
b)	Parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy działki budowlanej / terenu - do 15%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej /terenie – co najmniej 75%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0.3.</li> </ul>
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkaniowych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji - 2,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 10.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji -1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 6.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> </ul>
d)	Kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.</li> <li>- dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 60°</li> <li>- w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Zasady podziału nieruchomości</b>	

a)	Zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem,</li> <li>- 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),</li> <li>- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic,</li> <li>- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej,</li> <li>- 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;</li> </ul>
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</li> </ul>
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m.
d)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ±20 <sup>0</sup>
<b>4)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</li> </ul>
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m.
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ±20 <sup>0</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
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**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R - 14R</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>83,29ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny rolnicze.</b>
	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> <li>- budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej,</li> <li>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.</li> </ul>
<b>2)</b>	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach o pow. powyżej 1,0ha. Dopuszcza się zabudowę agroturystyczną.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Zakaz zabudowy budynkami na terenie 9R. Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska).
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej oraz zagospodarowania terenu</b> (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)	Wysokość budynków	- mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji - 2,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 10.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia max.1.20m.</li> </ul> - gospodarczych, składowych i inwentarskich: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji - 1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość budynków - 12.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.5m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul>
c)	Kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°. - w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady i warunki podziałów	zgodnie z przepisami odrębnymi.
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b> (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.

#### §40

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R/Z – 13R/Z</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>34,04ha</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień</b> wzdłuż istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,</li> <li>- ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe,</li> <li>- obiekty małej architektury,</li> <li>- urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni.</li> </ul>
3)	Zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

#### § 41

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL - 23ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>11,78 ha</b>
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny lasów.</b>

2)	Zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej. Zakazuje się budowy budynków nie związanych z przeznaczeniem terenu.
----	-------------------------	--

## § 42

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS - 13WS</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,45 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny wód powierzchniowych.</b>
2)	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,</li> <li>- ustala się zakaz grodzienia terenu,</li> <li>- ustala się zakaz budowy budowli i urządzeń nie związanych z gospodarką wodną i obsługą terenu,</li> <li>- zakazuje się zaśmiecania terenu i koryta cieków wodnych,</li> <li>- nakazuje się ochronę wód oraz skarp przed zanieczyszczeniem i dewastacją.</li> </ul>	

## § 43

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDZ, 2KDZ</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej.</b>
2)	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
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"> <li>- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodnik, 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,</li> <li>- tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp.,</li> <li>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>- 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.</li> </ul>	

## § 44

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDL, 2KDL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej.</b>
2)	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 20.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL; - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDL szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, docelowa szerokość całej drogi łącznie z terenem poza granicami planu – 20.0m.



b)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodnik, 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,</li> <li>- tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp.</li> <li>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>- 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.</li> </ul>
----	---

## § 45

Oznaczenie terenu		1KDD - 21KDD
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.</b>
<b>2)</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 6KDD, 10KDD, 18KDD.</li> <li>- 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD,</li> <li>- dla terenu dróg oznaczonych symbolami 19KDD, 20KDD, 21KDD szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, docelowa szerokość całej drogi łącznie z terenem poza granicami planu – 10.0m.</li> </ul>
b)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp.,</li> <li>- 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 x5.0m określonych na rysunku planu.</li> </ul>	

## § 46

Oznaczenie terenu		1KDW - 4KDW
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny dróg wewnętrznych.</b>
<b>2)</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDW,</li> <li>- 8.0.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDW,</li> <li>- 10.0.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDW,</li> <li>- zgodnie z rysunkiem planu dla terenu drogi oznaczonej symbolem 4KDW.</li> </ul>
b)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodnik, pobocze i odwodnienie oraz urządzenia związane z drogą,</li> <li>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>- ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 5.0 x5.0m określonych na rysunku planu.</li> </ul>	

## § 47

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1GPZ</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,73 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Teren infrastruktury – teren głównego zasilania energetycznego.</b>
	Przeznaczenie uzupełniające	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Lokalizacja stacji przekaźnikowej telefonii komórkowej.

## § 48

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1E - 3E</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny infrastruktury - stacje transformatorowe</b> oraz inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2)	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
a)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu,</li> <li>- ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej po lokalizację stacji transformatorowej na 3mx2m lub dla stacji budynkowej 5.0x6.0m.</li> </ul>	

**Dział III**  
**Rozdział 1**  
**Przepisy końcowe**

## § 49

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.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 49/2003 z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 285 poz. 7527) w granicach objętych niniejszą uchwałą.
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 46/2003 z dnia 28 sierpnia 2003r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2003r. Nr 35 poz. 1064 z 20 lutego 2004r.) w granicach objętych niniejszą uchwałą.

## § 50

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

## § 51

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

## § 52

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