

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
SIESTRZEŃ**

projekt

CZERWIEC 2012



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

Zespół projektowy:

główny projektant:

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak

uprawnienia urbanistyczne nr WA-283

.....

mgr inż. Jadwiga Jeznach

.....

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

.....

SPIS TREŚCI:

I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA obejmujący fragment miejscowości SIESTRZEŃ

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 FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SIOSTRZEŃ.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 77/XII/2007 z dnia 29 listopada 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującej fragment miejscowości Siostrzeń, stwierdzając zgodność planu ze studium uchwalonym uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 8/XVII/2012 z dnia 24 kwietnia 2012r. Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Siostrzeń zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

Granice obszaru o pow. 16,16 ha objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 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;

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 zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4

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

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, 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 fragmentu miejscowości Siostrzeń w gminie Żabia Wola, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **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 tekstem planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna 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.;
- 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 wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu; przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
- 16) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

- 17) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
 - 18) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
 - 19) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wielkość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych 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) **powierzchnia biologicznie czynna**- stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
 - 22) **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;
 - 23) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 24) **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;
 - 25) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu, nie uznanych jednak za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6

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

§ 7

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

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 8

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/P - teren zabudowy usługowej z obiektami produkcyjnymi i magazynowymi,

U	- teren zabudowy usługowej,
MN/U	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
U/MN	- teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	- tereny rolnicze, tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
KDSp	- teren komunikacji, -teren części drogi publicznej, kategorii krajowej , klasy głównej; teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi głównej w celu dostosowania do parametrów drogi ekspresowej,
KDZp	- teren komunikacji- teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej; teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi ,
KDD	- tereny komunikacji,- teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej,
KDW	- tereny komunikacji,- tereny dróg wewnętrznych,
E	- teren infrastruktury technicznej – teren stacji transformatorowej;

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

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 położone wzdłuż drogi krajowej nr 8 tereny o funkcji usługowo-produkcyjnej, a wzdłuż wschodniej i południowej granicy tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej,
 - ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny zieleni, łąk, pastwisk, zadrzewień śródpolnych oraz tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej;
 - b) dotyczące struktury przestrzennej:
 - obszar objęty planem wydzielony naturalnymi granicami istniejącego lasu i drogi krajowej stanowi w części kontynuację istniejącego osiedla mieszkaniowego, pozostałe tereny usługowo - produkcyjne nie powiązane z terenami mieszkaniowymi stanowią zabudowę pasma aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej.

§ 10

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu 1KDSp zostały wyznaczone zgodnie z projektem GDDiA – „Rozbudowa drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej”,
 - b) dla drogi 1KDZp zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi zbiorczej do 20.0m tj. w granicach planu - 2.5 m,
 - c) dla terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg gminnych i wewnętrznych linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 42- § 44 niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny U/P, U, MN/U, U/MN, MN, R/Z, E wyznacza rysunek planu.

§ 11

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się w terenach MN, MN/U, U/MN wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami U/P i U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy obiektów małej architektury, budynków portierni oraz obiektów infrastruktury technicznej;

- 5) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 6) Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹;
- 7) 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.

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

- 1) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku na terenach MN i MN/U musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) Obowiązuje kolorystyka dachów budynków - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 3) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych z dopuszczeniem intensywniejszych na terenach usługowych;
- 4) Dla terenów MN, MN/U, U/MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub w odległości min. 1.5 m od granicy działki.

§ 13

Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia zlokalizowane niezgodnie z pkt.1 mogą być użytkowane i zachowane do czasu realizacji ustaleń planu, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi;
- 5) 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 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości wg procedury określonej w przepisach odrębnych dot. gospodarki nieruchomościami.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4

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

§ 15

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

¹ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura i komunikacja, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi².

2. Na terenie o symbolu 1U/P dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem nie pogorszenia standardów jakości środowiska dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony 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

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 pozwoleń na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji.
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 budynkami oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 18

W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie 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. Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego i innych.

§ 19

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
2. Ustala się obowiązek wprowadzania na całym obszarze zieleni towarzyszącej (min.: nawierzchni trawiastej z drzewami i krzewami), którą należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy.
3. Ustala się obowiązek wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej na terenach zabudowy produkcyjno – usługowej wzdłuż ich granic z zabudową mieszkaniowo - usługową oraz na terenie usługowym wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II.

² Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 20

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a MN/U, U/MN jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, w rozumieniu ustawy Prawo 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, zgodnie z normami, Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21

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 zgodnie z przepisami odrębnymi (dot.: warunków technicznych i odpadów).

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

1. Na terenie objętym planem nie występują zabytki archeologiczne i inne obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych³).

Rozdział 6

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

§ 23

1. Dla drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDSp plan ustala obowiązek budowy urządzeń ograniczających hałas dla zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi dot. warunków technicznych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24

1. **Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

³ USTAWA o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg zgodny z rysunkiem planu;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę krajową nr 8 (1KDSp) i drogę powiatową 1503W (1KDZp) oraz poprzez istniejące i nowoprojektowane drogi;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41- § 44 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenu U/P,
 - 8.0 m - dla terenów MN, MN/U,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 4 działki na terenach MN, MN/U;
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m;
- 6) Istniejąca droga krajowa nr 8 o nawierzchni asfaltowej jest drogą urządzoną, wymaga przebudowy w zakresie szerokości (całkowita szerokość planowanej drogi - 80.0m) i zagospodarowania w celu przystosowania do parametrów drogi ekspresowej;
- 7) Istniejące drogi gminne i droga powiatowa wymagają modernizacji w zakresie szerokości, nawierzchni oraz zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Projektowane drogi gminne wymagają wyznaczenia zgodnie z rysunkiem planu, oraz budowy i zagospodarowania;
- 9) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5.0x5.0m i 10.0x10.0m, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁴.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru planu pełnią istniejące drogi:
 - droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga nr 8 relacji Warszawa-Wrocław), dla której opracowano koncepcje dostosowania jej do parametrów drogi ekspresowej,
 - droga powiatowa zbiorcza relacji Grodzisk Maz.- Ojrzanów (1503W);
- 2) Zgodnie z koncepcją przebudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej planuje się węzeł komunikacyjny w miejscowości Siostrzeń (skrzyżowanie dwupoziomowe), z którego obszar opracowania będzie miał bezpośrednie połączenie z drogą krajową.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Żelechów siecią wodociągową o Ø110;
- 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;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych i wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzeniem j/w.

⁴ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

§ 26

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków w Żabiej Woli, 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) Na terenie 1U/P i 1KDSp ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających;
- 4) Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w pkt. 3) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 5) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 27

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.

§ 28

- 1) Ustala się zasady i 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

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego, do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych ujęć;

- 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.

§ 30

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 31

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 odrębnymi⁵;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego i gromadzenia segregowanych odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisję gazów i odcieki.

§ 32

Ustalenia ogólne:

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

Rozdział 9

§ 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 10

§ 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 U/P, U, MN/U, U/MN, MN w wysokości 10%,
- dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

⁵ Ustawa o odpadach.

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

Oznaczenie terenu		1U/P
Powierzchnia		4.70 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej z obiektami produkcyjnymi i magazynowymi W ramach zabudowy usługowej ustala się możliwość realizacji zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m ² , usług gastronomicznych, usług użyteczności publicznej, usług związanych z obsługą komunikacji i innych.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, biurowo - administracyjne i socjalne, garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa związana z zamieszkaniem zbiorowym (hotel, motel, pensjonat);
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budowa obiektów budowlanych służących działalności produkcyjnej i usługowej. W przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno- usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej należy na terenie przewidzieć zielone ekrany z dwóch szpalerów drzew i krzewów oraz zachować na granicy z zabudową mieszkaniową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej. Szerokość pasa zieleni min. 8.0 m.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- od terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDSp, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ parkingów;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 25% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 1;
c)	Wysokość budynków	▪ maksymalna wysokość – 15.0m, ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
d)	Kształt dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	

a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– 5000 m ² , – ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń, infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe), dróg wewnętrznych;
b)	Minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	- 50 m
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDSp lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, przyjmując minimalny wskaźnik minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych na 500m ² powierzchni użytkowej (w przypadku zabudowy produkcyjno - magazynowej) i na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowo - biurowego 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów U/P wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 36

Oznaczenie terenu		1U
Powierzchnia		0.53 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej. Teren przeznaczony w szczególności pod zabudowę magazynową, usługi handlu hurtowego i detalicznego, gastronomii i drobnej wytwórczości, a także obiektów zamieszkania zbiorowego (motel, pensjonat);
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, biurowo - administracyjne i socjalne, garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- 1 lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub samodzielny budynek mieszkalny;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budowa i rozbudowa obiektów budowlanych służących działalności usługowej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- od terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDSp, zgodnie z rysunkiem planu, - 10.0m od terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDZp, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0m od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ parkingów;

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 35% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 1;
c)	Wysokość budynków	▪ maksymalna wysokość – 14.0m, ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
d)	Kształt dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych od 15° do 45°
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń, infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe), dróg wewnętrznych;
b)	Minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	- 30 m
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 30°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi gminnej 3KDD; do czasu realizacji drogi 3KDD dopuszcza się obsługę z planowanej drogi serwisowej, do której zostanie włączona droga gminna 3KDD.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku i minimum 2. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 37

Oznaczenie terenu		1MN/U
Powierzchnia		2.56 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Planowane usługi nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 5 ust.1 pkt 14
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy) o pow. użytkowej max 60% powierzchni użytkowej mieszkalnej.
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 10.0 – 20 m. Ustala się możliwość scalenia i ponownego podziału działek o nr-ach ewid. 163 i 165 w celu bardziej optymalnego zagospodarowania nieruchomości, których obsługa komunikacyjna przewidziana jest z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 2KDW.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m od terenów dróg oznaczonych w planie symbolem 1KDD, 3KDD, 4KDD zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0m od terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0m od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowo usługowej – 0.80;
c)	Wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe, ▪ maksymalna wysokość - 12.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu; - gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1, ▪ maksymalna wysokość - 6.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu; - budynków usługowych: ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, ▪ maksymalna wysokość - 12.0 m,;
d)	Kształt dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° W przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1200m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej, - 1000 m ² 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

4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz z dróg niewyznaczonych na rysunku planu.
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.

§ 38

Oznaczenie terenu		1U/MN
Powierzchnia		0.79 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Planowane usługi nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 5ust.1 pkt 14 oraz usługi wytwórcze, budynki biurowe.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - 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) o pow. użytkowej max 60% powierzchni użytkowej mieszkalnej.
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 10.0 – 20 m.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m od terenów dróg oznaczonych w planie symbolem 1KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0m od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowo - usługowej – 0.80;

c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe, ▪ maksymalna wysokość - 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 nadziemnych - 1, ▪ maksymalna wysokość - 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 nadziemnych – 3, ▪ maksymalna wysokość - 12.0 m,;
d)	Kształt dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° W przypadku lokalizacji budynków usługowych i garaży dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1200m² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej, - 1000 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
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z dróg niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

§ 39

Oznaczenie terenu		1MN - 2MN
Powierzchnia		2.63 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego 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 10.0 – 20.0 m.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a) Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m od terenów dróg oznaczonych w planie symbolem 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0m od terenu drogi oznaczonej w planie symbolem 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu, - 4.0m od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
b) Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.35;
c) Wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe, ▪ maksymalna wysokość - 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 nadziemnych -1, ▪ maksymalna wysokość - 6.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu;
d) Kształt dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
3) Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a) Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000m ² - 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°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a) Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b) Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 40

Oznaczenie terenu	1R/Z - 4R/Z
Powierzchnia	0.42ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych - istniejąca zieleń wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - urządzenia komunikacji dla obsługi terenu;
3)	Zasady zagospodarowania	Utrzymanie istniejącej zieleni i przepływu wody w rowie melioracyjnym.

§ 41

Oznaczenie terenu		1KDSp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii krajowej; teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi głównej w celu dostosowania do parametrów drogi ekspresowej (węzeł komunikacyjny – skrzyżowanie dwupoziomowe);
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDSp zgodnie z rysunkiem planu;
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 inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁶, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁷ tj. min. 10.0m x 10.0m i 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu; 	

§ 42

Oznaczenie terenu		1KDZp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej. Teren przeznaczony pod poszerzenie drogi .
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- Szerokość całej drogi w liniach rozgraniczających 20.0 m. W granicach planu szerokość terenu pod poszerzenie drogi zgodnie z rysunkiem planu (około 2.5-3.0 m);
b)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny całej drogi w liniach rozgraniczających obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki, odwodnienie, ścieżki rowerowe, oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁶, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁷ tj. min. 10.0m x 10.0m określonych na rysunku planu; 	

§ 43

Oznaczenie terenu		1KDD - 4KDD
1.	Przeznaczenie terenu	

⁶ Ustawa o drogach publicznych

⁷ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
b)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi tj. jezdnię, jednostronny chodnik, odwodnienie, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁶, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych⁷ tj. min. 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu; 	

§ 44

Oznaczenie terenu		1KDW - 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny dróg wewnętrznych;
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających	- 8.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDW i 2KDW;
b)	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi tj. jezdnię bez wydzielonego chodnika, odwodnienie, - 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 odrębnych⁷ tj. min. 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu; 	

§ 45

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – teren stacji transformatorowej 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

§ 46

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Żabia Wola nr 38/2000 z dnia 27 kwietnia 2000r. (Dz. U. Woj. Maz. Z 2000r. Nr 69 poz. 715) .
2. Uchwałą Nr 89/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 września 2003 roku (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 35, poz.1066 z dnia 20.02.2004 roku) oraz jej zmiana Uchwałą Nr 109/2003 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 12.12.2003 roku (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 35 poz.1071 z dnia 20.02.2004 roku).

§ 47

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 48

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

§ 49

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