

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA**

**OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
OJRZANÓW TOWARZYSTWO
(OBSZAR XV)**



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

Zespół projektowy:

projektant:

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

kierownik pracowni:

mgr inż. Jadwiga Jeznach

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI OJRZANÓW TOWARZYSTWO (OBSZAR XV).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), Uchwały Nr 61/XLIV/2010 z dnia 26 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola zmienionej kolejno Uchwałą Nr 1/XVI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 stycznia 2016r., kolejno Uchwałą Nr 51/XX/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2016r., kolejno Uchwałą Nr 64/XXI/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 października 2016r., kolejno Uchwałą nr 8/XXIV/2017 z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą nr 37/XXVII/2017 z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą nr 9/XXXIII/2018 z dnia 27 marca 2018r. oraz kolejno Uchwałą nr 7/V/2019 z dnia 24 stycznia 2019r., stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV) zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Obszar planu położony jest we wschodniej części gminy Żabia Wola, wzdłuż drogi powiatowej nr 1519W. Plan obejmuje część miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV) o powierzchni 183 ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.
3. Granica planu przebiega granicą administracyjną miejscowości, z wyjątkiem części południowo – wschodniej. Granica południowo - wschodnia wyznaczona jest zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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;
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - h) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

- 2) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;
 - a) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - c) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - d) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - e) granica terenu wpisanego do rejestru zabytków (park krajobrazowy),
 - f) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - g) pomnik przyrody,
 - 3) oznaczenia informacji niebędących ustaleniami planu;
 - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
3. 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.
 4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich 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 obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ojrzanów Towarzystwo (obszar XV) 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
 - 11) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub świadczące usługi na niewielką skalę i niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
 - 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

- 13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
 - 14) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6.

Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

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

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Na rysunku planu wyznaczone zostały tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	- teren zabudowy usługowej,
UO	- teren usług oświaty,
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ZP/U	- teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
ZL	- tereny lasów,
R	- tereny rolnicze,
R/Z	- tereny rolnicze – łąk, pastwisk i zadrzewień,
R/Z/ZZ	- tereny rolnicze – łąk, pastwisk i zadrzewień w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
WS	- tereny wód powierzchniowych śródlądowych – tereny rzeki Utraty, stawów i rowów melioracyjnych,
WS/ZZ	- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowów melioracyjnych) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
KDZ	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KDZ/KDD	- tereny komunikacji – teren drogi publicznej, tereny przeznaczone pod rondo na skrzyżowaniu drogi zbiorczej i dojazdowej,
KDD	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	- tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych,
E	- tereny infrastruktury – stacje transformatorowe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy, pilastrów - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych budynkach, bez możliwości dalszej rozbudowy poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Obowiązuje kolorystyka dachów budynków - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10.

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), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Od strony dróg ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3,0m wolnego od ogrodzeń od rzeki Utraty oraz pasa co najmniej 3,0m od rowów melioracyjnych dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego;
- 6) Od strony terenów o symbolu WS, R/Z, ZL, R/Z/ZZ, WS/ZZ ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

§ 11.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających, świetlnych urządzeń reklamowych;
- 3) Zabrania się lokalizowania wszelkich urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział 3 **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 12.

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

Rozdział 4 **Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 13.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska zgodnie z zasadami wynikającymi z prawa ochrony środowiska.
4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

§ 14.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

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

§ 15.

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 ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie i wykorzystanie jako elementu zieleni urządzonej;
- 3) W obszarze planu w terenie 1ZP/U znajdują się pomniki przyrody:
 - a) klon pospolity, ob. 290 (dz. nr ew. 305),
 - b) lipa drobnolistna, ob. 660 (dz. nr ew. 305),
 - c) klon srebrzysty, ob. 465 (dz. nr ew. 305),
 - d) brzoza brodawkowata, ob. 250 (dz. nr ew. 305),
 - e) jesion wyniosły, ob. 375 (dz. nr ew. 305),
 - f) jesion wyniosły, ob. 310 (dz. nr ew. 305),
 - g) lipa drobnolistna, ob. 350 (dz. nr ew. 305),
 - h) świerk pospolity, ob. 270 (dz. nr ew. 305);
- 4) Ochrona pomników przyrody zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodziskiego;
- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) UO do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) ZP/U do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17.

1. Na terenie opracowania występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków: Pałac z II poł. XIX w., nr rej: 605 z 28.07.1983r. oraz fragment parku krajobrazowego z II poł. XIX w. – nr rejestru 605, wpis z dnia 28.07.1983r.. Ochrona obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne:
 - 1) nr ew. AZP 61-63/33 – osady (okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa,
 - 2) nr ew. AZP 61-63/34 – osady (okres wpływów rzymskich, średniowiecze), ślad osadnictwa,
 - 3) nr ew. AZP 61-63/35 – ślady osadnictwa (epoka kamienia /wczesna epoka brązu, średniowiecze),
 - 4) nr ew. AZP 61-63/40 – ślady osadnictwa (starożytność, okres wpływów rzymskich),
 - 5) nr ew. AZP 61-63/41 – osada (okres halsztacki), ślady osadnictwa (epoka kamienia, wczesna epoka brązu, średniowiecze),
 - 6) nr ew. AZP 61-63/42 – osada hutnicza (późny okres lateński/okres wpływów rzymskich), ślad osadnictwa (starożytność),
3. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. 61-63/33, 61-63/34, 61-63/35, 61-63/40, 61-63/41, 61-63/42) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-63/33, 61-63/34, 61-63/35, 61-63/40, 61-63/41, 61-63/42 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Na terenie objętym planem nie występują inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

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

§ 18.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem WS, R/Z ustala się zakaz budowy budynków.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, R/Z/ZZ, WS/ZZ ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7

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

§ 19.

1. W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Utraty, które zostały wskazane na załączniku nr 1 (graficznym). Na w/w obszarach obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo Wodne.
2. W obszarze planu nie znajdują się tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20.

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

- 1) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogi powiatowe nr 1519W i 1503W oraz istniejące i projektowane drogi;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 44 – § 47 niniejszej uchwały;
- 3) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi od 10 działek,
 - b) 8.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m - dla dojazdów obsługujących max. 2 działki na terenach MN, MN/U;
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwiema drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0m x 5.0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 7) Plan ustala, iż zjazdy publiczne w rejonie skrzyżowań należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga powiatowa nr 1503W (klasy Z) relacji Grodzisk – Sierzeń – Ojrzanów – Tarczyn oznaczona w planie symbolem 1KDZ, 2KDZ stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu:
 - a) od północy z drogą krajową S8 relacji Warszawa – Wrocław, a także z miejscowością Żelechów,
 - b) od wschodu z miejscowością Ojrzanów;
- 2) Droga powiatowa nr 1519W (klasy Z) relacji Żelechów – Kaleń oznaczona w planie symbolem 3KDZ i 4KDZ stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu od zachodu z miejscowością Kaleń Towarzystwo;
- 3) Drogi gminne klasy dojazdowej łączą obszar planu z sąsiednimi miejscowościami: od północy z miejscowością Jastrzębnik, Żabia Wola, od wschodu z miejscowością Żelechów.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21.

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;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej i potrzeb związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 22.

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) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ KALEŃ poprzez istniejące i projektowane sieci średniego napięcia i niskiego napięcia zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 24.

Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 25.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia DN 90; 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;
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu została wskazana strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia; Wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz w strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww. rozporządzeniem;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26.

Ustala się **zasadę zaopatrzenia w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

§ 27.

Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 28.

Ustalenia ogólne:

- 1) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.
- 2) Ustala się, iż lokalizacja skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi.

Rozdział 10

§ 29.

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

§ 30.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:

1. Ustala się dla terenów o symbolu U, UO, MN/U, MN, ZP/U opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 10%.
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

**Dział II
Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej W ramach usług – budynki użyteczności publicznej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 4KDZ, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U – do 25%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków usługowych – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1400 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	60,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 30°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1400m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 4KDZ, 2KDD.
b)	Parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m ² , jednak nie mniej niż 3, - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, - ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1UO
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług oświaty. Teren przeznaczony pod realizację obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takie jak: żłobek, przedszkole, ośrodki szkolenia, usługi kultury, urządzenia sportowe i rekreacyjne.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.

3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) budynki mieszkalne jednorodzinne, b) dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDZ,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1UO – do 35%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1UO – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,05, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	18,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 10 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 3KDZ.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia min 6 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN/U - 7MN/U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i /lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Drobna wytwórczość.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Na terenie o symbolu 7MN/U znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/35, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.3.</p> <p>Obiekty handlowe do 200m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 3KDZ, 4KDZ, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDD, 2KDW,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – do 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,9, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - budynków usługowych i mieszkalno – usługowych – 12,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	– dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1500 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²

5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	<p>Obsługa komunikacyjna terenu</p> <p>Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu oraz z dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>
b)	<p>Parkingi</p> <p>Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

§ 34.

Oznaczenie terenu		8MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i /lub zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Drobna wytwórczość.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Max powierzchnia usług – 250m² powierzchni użytkowej budynku.</p>

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – do 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1600 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1600m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej przylegającej do terenu.
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, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN - 10MN, 12MN - 15MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury;
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Na terenie o symbolu 10MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/34 oraz fragment strefy nr 61-63/35, na terenie o symbolu 12MN – fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/41 oraz 61-63/42, na terenie 14MN – fragment strefy nr AZP 61-63/41 oraz 61-63/42; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.3.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ - zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD, KDW, od drogi gminnej nr 150601 znajdującej się poza granicą planu (zgodnie z rysunkiem planu), na terenie o symbolu 4MN i 5MN od południowo – zachodniej granicy planu, - 5.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – do 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,07.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	– dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1000m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	20,0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ±20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²

5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) Obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu oraz z dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>
b) Parkingi	<p>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.</p> <p>Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

§ 36.

Oznaczenie terenu		11MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury;</p>
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 11MN – do 15%,</p> <p>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 11MN – co najmniej 75%,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy – 0,07.</p>
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>- 15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <p>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</p> <p>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</p> <p>- obiektów małej architektury – 3,5m.</p>
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) Minimalne powierzchnie działek	- 1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b) Minimalne fronty działek	20,0 m
c) Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ±20 ⁰
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 1KDD.
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. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1ZL – 3ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami ustawy o lasach. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1ZP/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się w istniejących budynkach lokalizację: - usług użyteczności publicznej, - zamieszkania zbiorowego - typu hotel, motel, pensjonat, - sale bankietowe, - usługi turystyczne, kultury, zdrowia, - centra konferencyjno – szkoleniowe.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) infrastruktura techniczna, b) ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, c) obiekty małej architektury, d) miejsca parkingowe.

2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na terenie o symbolu 1ZP/U znajduje się fragment parku krajobrazowego z II poł. XIX w. wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 605 z dnia 28.07.1983r.</p> <p>Na terenie 1ZP/U zlokalizowany jest pałac z II poł. XIX w., nr rej: 605 z 28.07.1983r.</p> <p>Ochrona obiektów i zagospodarowanie terenu zgodnie z §17 ust.1.</p> <p>Ustala się ochronę istniejących pomników przyrody zgodnie z §15 ust. 1 pkt.4.</p> <p>Ustala się zakaz budowy nowych budynków.</p> <p>Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków nieobjętych ochroną konserwatorską.</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu,
b) parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1ZP/U – 1,7%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1ZP/U – co najmniej 90%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,017, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c) maksymalna wysokość zabudowy	6,0m, w tym maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d) geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	60.000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b) minimalne fronty działek	140,0m
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej nr 1503W.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsc postojowych jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1R - 6R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) zabudowa zagrodowa, b) dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się agroturystykę.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych.</p> <p>Dopuszcza się w terenach R chów lub hodowlę zwierząt do 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi) z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 1 DJP.</p> <p>Na terenie o symbolu 5R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/33 oraz fragmenty stref ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/41 i nr 61-63/42; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.3.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDZ, 4KDZ, - 6.0m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD, KDW, - 12.0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 5.0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie o symbolu 6R – wg rysunku planu, - 12.0m od granicy użytku leśnego znajdującego się poza granicami planu na terenie 3R.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – do 15%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie R – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03.

c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 11R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - łąk, pastwisk, zadrzewień
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, - obiekty małej architektury, - komunikacja – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni.
2.	Zasady zagospodarowania	
		Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Ustala się zakaz budowy budynków. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie R/Z – 90% powierzchni działki budowlanej. Na terenie o symbolu 5R/Z znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/40; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.3.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1R/Z/ZZ – 15R/Z/ZZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - łąk, pastwisk, zadrzewień w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się zakaz zabudowy, - Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 19 ust.1.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1WS - 18WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – tereny rzeki Utraty, stawów i rowów melioracyjnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków. Tereny o symbolu 15WS - 17WS znajdują się w granicy parku krajobrazowego objętego rejestrem zabytków nr 605 wpis z dnia 28.07.1983r, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 17 ust.1.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1WS/ZZ - 4WS/ZZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowów melioracyjnych) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się zakaz zabudowy, Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 19 ust.1.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 14,0m do 20,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (planowana całkowita szerokość drogi wynosi 20,0m), 2KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 20,0m do 22,0m, 3KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0m, 4KDZ - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna wynosi od 12,0m do 20,0mm.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KDZ/KDD, 2KDZ/KDD
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej, tereny przeznaczone pod rondo na skrzyżowaniu drogi zbiorczej i dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZ/KDD – średnica ronda wynosi 34,0m, 2KDZ/KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KDD – 8KDD
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDD, 6KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 2KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 12,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 8KDD – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m).

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KDW – 7KDW
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - na terenie o symbolu 4KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/41 oraz nr 61-63/42; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.3, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	<p>1KDW, 3KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m i 10,0m, 2KDW, 7KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 4KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m i 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m x12,5m, 5KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m x10m, 6KDW – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m),</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścięcia linii rozgraniczających.</p>

§ 48.

Oznaczenie terenu		1E, 2E
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe.
2. Zasady zagospodarowania		
Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m.		

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 49.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 50.

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

§ 51.

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