

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

Kierownik Pracowni:

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

UCHWAŁA NR
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 2022r. poz. 559, 583) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), Uchwały Nr 61/XLIV/2010 Rady Gminy Żabia Wola 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 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 31 stycznia 2017r., kolejno Uchwałą Nr 37/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 9/XXXIII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 marca 2018r. oraz kolejno Uchwałą Nr 7/V/2019 Rady Gminy Żabia Wola 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 ok. 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;
 - 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
 - 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy;
 - 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 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) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - h) 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.

§ 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 oraz w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linią 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 jednorodzinnego, 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 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) **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;
 - 14) **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.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych 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 ronda na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej i dojazdowej,
KDL	- teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDD	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	- tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych,
E	- tereny infrastruktury technicznej – 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 kolorystykę 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 10,0m 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 sprężem 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.

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 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 należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 4) 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);Ochrona pomników przyrody zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego;
- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 5) 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 na terenach R 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 halszacki), 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);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.
3. 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 zabudowy budynkami 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 od 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 publiczne, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej nr 1519W i 1503W oraz istniejące i projektowane drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy lokalnej i dojazdowej oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 45 – § 49 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 12.5m x 12.5m;
- 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 – Siestrzeń – 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 o minimalnej średnicy rur \varnothing 90mm;
- 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 grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur \varnothing 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63mm, 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, urządzeń wodnych i do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 23.

Zasady zaopatrzenie 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 elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 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 gazowa 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 oraz z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 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 lokalizację 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.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) obiekty zamieszkania zbiorowego
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2)	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 8KDD,
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°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1300 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°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1300m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 4KDZ lub 8KDD.
b)	Parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3.</p> <p>Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

§ 32.

Oznaczenie terenu		1UO
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren usług oświaty.</p> <p>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.</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	<p>a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,</p> <p>b) dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	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	<p>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1UO – do 35%,</p> <p>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1UO – co najmniej 30%,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,05,</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy – 0,05.</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 i usługowych – 12,0m,</p> <p>- obiektów małej architektury – 3,5m.</p>
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	<p>- 1500 m² ,</p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,</p>

b)	Minimalne fronty działek	18,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 10°
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 postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN/U - 8MN/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	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Na terenie o symbolu 8MN/U znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/35, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2. Obiekty handlowe do 200m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 3KDZ, 4KDZ, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 8KDD, 4KDW, 7KDW.

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 – 0,04.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków usługowych i mieszkalno – usługowych – 12,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - 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°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m 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 przynajmniej 2-óch miejsc postojowych 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.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

§ 34.

Oznaczenie terenu		9MN/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>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Max powierzchnia usług na działce budowlanej – 150m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</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, 1KDZ/KDD, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
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 9MN/U – do 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 9MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	– dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 ° 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°± 30°

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub 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>
b)	Parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego - 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

§ 35.

Oznaczenie terenu		10MN/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>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Max powierzchnia usług na działce budowlanej – 150m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	<p>- 8.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDZ,</p> <p>- 9.0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDL,</p>
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 10MN/U – do 30%,</p> <p>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 10MN/U – co najmniej 40%,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy – 0,05.</p>
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	<p>- 15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <p>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</p> <p>- budynków usługowych, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</p> <p>- obiektów małej architektury – 3,5m.</p>

d)	Geometria dachów	– dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25 ° do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1200 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	25.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 35°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego - 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1MN - 11MN, 13MN - 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	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący. Na terenie o symbolu 11MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/34 oraz fragment strefy nr 61-63/35, na terenie o symbolu 13MN – 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.2. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDZ - zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDD, KDW, z wyj. drogi o symbolu 7KDW na terenie 10MN, - od drogi o symbolu 7KDW na terenie 10MN – wg rysunku planu. - 6,0m od granicy planu (od drogi gminnej nr 150601) na terenie o symbolu 1MN, 3MN, 4MN i 5MN, - 6,0m od południowo – zachodniej granicy planu na terenie o symbolu 4MN i 5MN, - 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 – 0,06.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - 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° ±20°
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 – minimum 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>
----	----------	---

§ 37.

Oznaczenie terenu		12MN
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 7KDD,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 12MN – do 15%,</p> <p>- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 12MN – 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	<p>- 2000m²,</p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.</p>
b)	Minimalne fronty działek	20,0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²

5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 7KDD.
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 – minimum 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>

§ 38.

Oznaczenie terenu		1ZP/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej</p> <p>Dopuszcza się w istniejących budynkach lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) usług użyteczności publicznej, b) zamieszkania zbiorowego - typu hotel, motel, pensjonat, c) sale bankietowe, d) usługi turystyczne, kultury, zdrowia, e) centra konferencyjno – szkoleniowe.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> 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 3.</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 bocznych 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 samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 3. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZL – 4ZL
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.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1R - 7R
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 6R 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.2.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</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 WS, - pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie o symbolu 7R – wg rysunku planu, - 12.0m od granicy użytku leśnego znajdującego się poza granicami planu na terenie 2R.
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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

§ 41.

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: a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, b) ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, c) obiekty małej architektury.
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.2.

§ 42.

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

§ 43.

Oznaczenie terenu		1WS - 19WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – tereny rzeki Utraty, stawów i rowów melioracyjnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Komunikacja, infrastruktura techniczna w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków. Tereny o symbolu 16WS - 18WS znajdują się w granicy parku krajobrazowego objętego rejestrem zabytków nr 605 wpis z dnia 28.07.1983r, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 17 ust.1.

§ 44.

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.

§ 45.

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	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) 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 18,5mm.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KDZ/KDD, 2KDZ/KDD
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej, tereny przeznaczone pod rondo na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej i dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) 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.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KDL
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDL - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15,0m.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KDD – 9KDD
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 5KDD – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m, 8KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 11,0m, Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścieżki linii rozgraniczających.

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KDW – 7KDW
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) na terenie o symbolu 5KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/41 oraz nr 61-63/42; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 17 ust.2, d) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.

2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	<p>1KDW – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m; planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m,</p> <p>2KDW, 4KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,</p> <p>3KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m i 10,0m,</p> <p>5KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m i 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m ×12,5m,</p> <p>6KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 10m ×12,5m,</p> <p>7KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m.</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścięcia linii rozgraniczających.</p>
----	--	---

§ 50.

Oznaczenie terenu	1E, 2E
1.	Przeznaczenie terenu
1)	<p>przeznaczenie podstawowe</p> <p>Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe.</p> <p>Słupowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze sieci.</p>
2.	Zasady zagospodarowania
	<p>Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m.</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie E – 90% powierzchni działki budowlanej.</p>

Dział III

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 51.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 52.

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

§ 53.

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