

---

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

---

**obejmujący fragment  
miejscowości ŻELECHÓW –  
Obszar A3**

---

---



**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**  
**..... 2022r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI ŻELECHÓW – OBSZAR A3.**

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 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503) oraz Uchwały Nr 44/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żelechów z wyłączeniem Obszaru 1D-2, zmienionej Uchwałą Nr 80/XL/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 44/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żelechów z wyłączeniem Obszaru 1D-2 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 Żelechów – obszar A3 na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Żelechów o powierzchni około 92ha.
2. Granica planu wyznaczona jest wschodnią granicą działki nr ew. 356/21, 355/2, 354/2 oraz wschodnią i północną granicą działki o nr ew. 354/3. Następnie prowadzi północnymi granicami działek nr ew.: 354/2, 354/1, 353, 334/1, 333/5. Dalej biegnie wschodnią granicą działki nr ew. 48 (drogą powiatową nr 1503W), północną granicą działki nr ew. 510 (drogi gminnej) oraz zachodnią granicą działki nr ew. 483 (drogi gminnej). Dalej prowadzi południową i zachodnią granicą działki nr ew. 470/16, zachodnimi granicami działek o nr ew.: 460/2, 446/25, 446/3, przecina działkę nr ew. 434/20 i dalej biegnie zachodnią granicą działek 434/18 oraz 426/7. Potem została wskazana południową granicą działki nr ew. 423/3, przecina ją i biegnie jej wschodnią granicą, następnie wschodnią granicą działki nr ew. 423/2 i 420/32, przecina działkę nr ew. 420/23 i dalej biegnie jej wschodnią granicą oraz działek o nr ew.: 420/31, 412/8 oraz 412/1, którą przecina i potem biegnie północną jej granicą oraz działki nr ew. 412/8 do działki nr ew. 356/21.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Plan obejmuje:
  - 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
  - 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 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) granice obszaru objętego planem miejscowym,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o 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) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - f) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
  - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia,
  - h) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - i) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
  - j) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
  - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

#### § 4.

- 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
- 2. W planie nie występują:
  - 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 5.

- 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Żelechów (obszar A3) w gminie Żabia Wola o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, 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 uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
  - 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 10) **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;
  - 11) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
  - 12) **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;
  - 13) **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;

- 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 niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ I** **Przepisy ogólne**

### **Rozdział 1** **Informacje dotyczące konstrukcji planu.**

#### **§ 6.**

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

### **Rozdział 2** **Przeznaczenie terenu.**

#### **§ 7.**

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>U/MN</b>	- tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>MN/U</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,
<b>MN</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>R</b>	- teren rolniczy,
<b>R/Z</b>	- tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
<b>WS</b>	- tereny wód powierzchniowych,
<b>E</b>	- teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa,
<b>KD/Zp</b>	- teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
<b>KDZ/KDLp</b>	- teren komunikacji – teren części drogi publicznej przeznaczony pod rondo na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej z drogą klasy lokalnej,
<b>KD/Lp</b>	- tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
<b>KD/D</b>	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>KD/Dp</b>	- tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>KDW</b>	- tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 8.**

#### **Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg pilastrów i wykuszy - max do szerokości 2,0m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu 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) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;
- 4) Na terenach o symbolu U/MN, MN/U, MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20,0m lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 6) Ustala się, iż na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## **Rozdział 4**

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

## **§ 10.**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **§ 11.**

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

- 1) Ustala się, że prace melioracyjne i ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie 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) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), wznoszenie budowli komunikacyjnych kolidujących z rowem lub ciekiem, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

## **§ 12.**

### **Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy wyznaczone są i ustalone w Dziale II.

## **§ 13.**

### **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) U/MN, MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenie R należą do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

#### **§ 14.**

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.
3. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniową / usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.
4. Ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

#### **§ 15.**

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-63/67) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerem 61-63/67.
2. Na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, prace ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 16.**

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 8**

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

#### **§ 17.**

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z i WS ustala się zakaz budowy budynków.
2. 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.
3. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym.

## **Rozdział 9**

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

#### **§ 18.**

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:
  - 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w planie:
    - a) drogę publiczną, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej, dla której wskazano poszerzenie o symbolu 1KD/Zp,
    - b) projektowaną drogę publiczną, kategorii gminnej, klasy lokalnej – 1KD/Lp,
    - c) przylegającą do granicy planu drogę publiczną klasy lokalnej, dla której wyznaczono poszerzenie o symbolu 2KD/Lp, 3KD/Lp,
    - d) drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej (1KD/D, 2KD/D) oraz fragmenty dróg gminnych klasy dojazdowej (1KD/Dp, 2KD/Dp),
    - e) układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu 1KDW - 22KDW oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
  - 2) Plan wskazuje fragment terenu przeznaczony pod rondo na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej z drogą klasy lokalnej (1KDZ/KDLp);
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §36 - § 41 niniejszej uchwały;
  - 4) Na terenach o symbolu MN i MN/U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
    - a) 10.0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
    - b) 8.0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
    - c) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
    - d) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
  - 5) Ustala się, że do obsługi terenów o symbolu U/MN można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 8.0 m;
  - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z innymi drogami; w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m;
  - 7) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m;
  - 8) 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.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Obszar planu połączony jest za pośrednictwem drogi powiatowej nr 1503W w kierunku północnym z węzłem drogowym na drodze krajowej nr S8 w m. Siestrzeń.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 19.**

##### **Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Żelechów. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  90mm;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu rozbudowy 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.



## **§ 20.**

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

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing 160\text{mm}$  lub tłocznej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing 63\text{mm}$ ; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych 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 z wyłączeniem terenów o symbolu 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 3MN/U, 4MN/U, 2U/MN;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) W przypadku nadmiaru wód opadowych lub roztopowych dopuszcza się odprowadzanie do wód lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do wód i urządzeń wodnych z powierzchni szczelnych.

## **§ 21.**

### **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) 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.

## **§ 22.**

### **Telekomunikacja:**

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

## **§ 23.**

### **Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazu przewodowego 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 zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia; Zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

## **§ 24.**

### **Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

## **§ 25.**

**Zasady usuwania odpadów:** Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

## **§ 26.**

### **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 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

## **§ 27.**

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 12**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.**

## **§ 28.**

1. Ustala się dla terenów o symbolach U/MN, MN/U, MN opłatę 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.**

**§ 29.**

Oznaczenie terenu		1U/MN, 2U/MN
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p><b>Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b></p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.12, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500m<sup>2</sup>.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p><b>c) obiekty małej architektury.</b></p>
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Drobna wytwórczość definiowana zgodnie z § 5 ust.1 pkt.13 w przypadku zachowania standardów oraz poziomów zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej.
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>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.3.</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"><li>- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Zp,</li><li>- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KD/Lp, 1KDW, 2KDW,</li></ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"><li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – 35%,</li><li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – co najmniej 35%,</li><li>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,05,</li><li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,03,</li></ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- budynków gospodarczych i garaży - 6,0m,</li><li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</li><li>- pozostałych budynków – 12,0m,</li><li>- obiektów małej architektury – 3,5m,</li></ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"><li>- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,</li></ul>
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2000m<sup>2</sup>,</li><li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,</li></ul>

b)	minimalne fronty działek	- 25,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°,
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 2000m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
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, klasy zbiorczej oraz drogi niższej klasy, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi z niższej klasy.</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-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3.</p> <p>Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

### § 30.

Oznaczenie terenu		1MN/U – 7MN/U
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p><b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.</b></p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.12. o powierzchni użytkowej do 350m<sup>2</sup> na działce budowlanej, z wyjątkiem usług handlu. Obiekty handlowe do 200m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.</p>
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, 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>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.3.</p>	
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"><li>- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Zp, 1KDZ/KDLp,</li><li>- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KD/Lp, 1KD/D, 2KD/Dp, KDW, z wyj. drogi 22KDW,</li><li>- od drogi 22KDW:<ul style="list-style-type: none"><li>• na terenie 5MN/U – 6,0m i 9,0m,</li><li>• na terenie 6MN/U – 6,0m,</li></ul></li><li>- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS – 6,0m.</li></ul>	
b) parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"><li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – 30%,</li><li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – co najmniej 50%,</li><li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,</li><li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,04,</li></ul>	
c) maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- budynków gospodarczych i garaży - 6,0m,</li><li>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li><li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m,</li><li>- pozostałych budynków – 12,0m,</li><li>- obiektów małej architektury – 3,5m,</li></ul>	
d) geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"><li>- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,</li></ul>	
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a) minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1500 m<sup>2</sup>,</li><li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.</li></ul>	
b) minimalne fronty działek	<ul style="list-style-type: none"><li>- 25,0m,</li></ul>	
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	<ul style="list-style-type: none"><li>- 90° ±20°,</li></ul>	
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1500 m<sup>2</sup></li></ul>	

<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
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, klasy zbiorczej oraz drogi niższej klasy, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi niższej klasy.</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-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych.</p> <p>W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p>

### § 31.

Oznaczenie terenu		1MN – 24MN
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
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 definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</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 § 17 ust.3.</p> <p>Na terenie o symbolu 22MN i 23MN znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/67. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust 2.</p>

<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KD/Lp, KD/D, KD/Dp, KDW, z wyj. drogi 5KDW i 22KDW,</li> <li>- od drogi 5KDW: <ul style="list-style-type: none"> <li>• na terenie 10MN – 6,0m,</li> <li>• na terenie 9MN: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 6,0m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,</li> <li>✓ dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – wg rysunku planu,</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- od drogi 22KDW: <ul style="list-style-type: none"> <li>• na terenie 24MN – 6,0m i 9,0m,</li> <li>• na terenie 23MN – 6,0m,</li> </ul> </li> <li>- od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1WS – 6,0m,</li> <li>- od linii rozgraniczającej teren o symbolu 3WS – 5,0m,</li> <li>- od granicy planu na terenie o symbolu 6MN, 12MN, 18MN – 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu.</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – 30%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – co najmniej 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,</li> <li>- minimalna intensywność zabudowy – 0,06,</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: <ul style="list-style-type: none"> <li>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m,</li> <li>- budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m,</li> <li>- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,</li> <li>- obiektów małej architektury – 3,5m,</li> </ul>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000m<sup>2</sup>,</li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.</li> </ul>
b)	minimalne fronty działek	- 20,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°,
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1000m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.</p> <p>W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.</p> <p>Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p>

**§ 32.**

Oznaczenie terenu		1R
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren rolniczy.</b>
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) zabudowa zagrodowa, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury, d) usługi agroturystyczne.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych.  Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 1DJP.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi symbolu KDW, - 5,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu WS,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R – 10%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie R – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków – 10,0m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
<b>3) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg wewnętrznych.

**§ 33.**

Oznaczenie terenu		1R/Z - 5R/Z
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych.</b>
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	- komunikacja, infrastruktura techniczna.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz budowy budynków.



**§ 34.**

Oznaczenie terenu		<b>1WS – 5WS</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny wód powierzchniowych.</b>  Tereny stawów oraz rz.Mrowny.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- komunikacja, infrastruktura techniczna.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rzeki i zbiorników wodnych.  Ustala się zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.  Ustala się zakaz budowy budynków.

**§ 35.**

Oznaczenie terenu		<b>1E</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.</b>
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m.  Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie E – 85% powierzchni działki budowlanej.

**§ 36.**

Oznaczenie terenu		<b>1KD/Zp</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.</b>
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.3.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 2,0m do 3,5m, wg rysunku planu (wynika z osiowego poszerzenia drogi do 20,0m w liniach rozgraniczających).

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KDZ/KDLp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej przeznaczony pod rondo na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej z drogą klasy lokalnej.
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.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZ/KDLp - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wg rysunku planu.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KD/Lp - 3KD/Lp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.3.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 5,0m do 7,0m, wg rysunku planu, (planowana całkowita szerokość drogi – 12,0m), 2KD/Lp - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 1,5m, (planowana całkowita szerokość drogi – 12,0m), 3KD/Lp - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 2,5m (planowana całkowita szerokość drogi – 12,0m),  Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 39.**

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 2KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 20,0m.  Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 40.**

Oznaczenie terenu		1KD/Dp, 2KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.3.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Dp - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,5m (planowana całkowita szerokość drogi – 12,0m), 2KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 1,0m do 1,5m (planowana całkowita szerokość drogi – 12,0m).  Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 41.**

Oznaczenie terenu		1KDW - 22KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) na terenie o symbolu 20KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/67; Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust.2, d) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.3.

2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	<p>1KDW, 3KDW, 9KDW, 10KDW, 14KDW - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,</p> <p>2KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 11KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 20KDW - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,</p> <p>6KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 7,0m i 8,0m,</p> <p>8KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 7,5m,</p> <p>12KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,0m do 10,0m,</p> <p>13KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 8,0m i 10,0m,</p> <p>19KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym 13,0m × 13,0m,</p> <p>21KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 12,5m; droga zakończona placem manewrowym 10,0m × 15,5m,</p> <p>22KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,0m do 15,0m,</p> <p>Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>
----	---	---

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

**§ 42.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

**§ 43.**

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

**§ 44.**

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