
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**obejmujący miejscowość
ŻABIA WOLA – obszar III**

LIPIEC' 2023



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Kierownik pracowni
mgr inż. Jadwiga Jeznach

Projektant
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA
..... 2023r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ ŻABIA WOLA - obszar III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977), Uchwały Nr 20/XVIII/2016 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 26 kwietnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żabia Wola w granicach administracyjnych, zmienionej Uchwałą Nr 12/L/2022 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 16 lutego 2022r. 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 miejscowość Żabia Wola – obszar III na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Żabia Wola o powierzchni około 147ha.
2. Granica planu wyznaczona jest granicą administracyjną miejscowości Żabia Wola przylegającą do granicy administracyjnej wsi Huta Żabiowska, Kaleń Towarzystwo, Ojrzanów Towarzystwo. Następnie biegnie wzdłuż południowo – zachodniej granicy drogi gminnej (działki nr ew. 278) oraz wschodniej granicy drogi powiatowej nr 1521W (działki nr ew. 236). Dalej wyznaczona jest wschodnią granicą działki nr ew. 322/6, którą przecina prostopadłe na wysokości granicy działek nr ew. 322/12 i 228. Potem prowadzi wzdłuż północno – zachodnich granic działek o nr ew.: 322/6, 322/17, 322/18, 322/19, 322/20, 322/21, 322/22 (drogi powiatowej nr 1518W) do granicy administracyjnej z wsią Huta Żabiowska.
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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem 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 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) granica centrum wsi,
 - f) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia,

- h) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
 - i) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - j) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - k) 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 obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący miejscowość Żabia Wola – obszar III 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 7,5 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 jednorodzinne, 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) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 70% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

- 15) **budynku w zabudowie bliźniaczej** - należy przez to rozumieć budynek składający się z dwóch, niezależnych lokali połączony segmentowo przy zastosowaniu dwóch ścian szczytowych, postawionych na niezależnych, oddzielnych ławach fundamentowych - oddylatowanych od siebie.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych 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:

U	- tereny zabudowy usługowej,
UO	- tereny usług oświaty, opieki i wychowania,
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	- tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień,
R	- tereny rolnicze,
ZL	- tereny lasów,
WS	- tereny wód powierzchniowych,
E	- tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe 15/04kV,
KO	- teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,
KD/Z	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej,
KD/L	- teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej,
KD/Lp	- tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej,
KD/D	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
KD/Dp	- teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej,
KDW	- tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych,
KDWp	- teren komunikacji – teren części drogi wewnętrznej.

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 linię 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 granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Na terenach o symbolu MN/U i MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w 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 przy granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową oraz obiektami użyteczności publicznej;
- 6) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN/U i MN na każdej działce budowlanej może znajdować się 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:
 - 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) terenów o symbolu KO i U, dla których dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
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 prace 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 rzeką, wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 4) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 5) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów zamkniętymi systemami kanalizacji z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 12.

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 położonych wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone 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) 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.
- 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 zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-63/51, 61-63/52, 61-63/56, 61-63/57, 61-63/58,) w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: 61-63/51, 61-63/52, 61-63/56, 61-63/57, 61-63/58.
2. Na terenach położonych 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 z zakresu ochrony zabytków.

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, WS ustala się zakaz budowy budynków.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
3. 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.
4. Obszar ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii średniego napięcia oraz ograniczenia z nim związane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania linii i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.
5. 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 ustaleniach planu:
 - a) drogę publiczną, klasy zbiorczej (1KD/Z) łączącą się z drogą krajową nr S8 w węzłach komunikacyjnych,
 - b) uzupełnieniem systemu komunikacji są pozostałe drogi publiczne, klasy zbiorczej - 2KD/Z oraz lokalnej: 1KD/L, 1KD/Lp, 2KD/Lp,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej 1KD/D – 12KD/D, 1KD/Dp stanowią lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogami klasy lokalnej KD/Z i KD/L,
 - d) układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu 1KDW- 13KDW, 1KDWp oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
 - 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §41 - § 47 niniejszej uchwały;
 - 3) 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.
 - 4) Ustala się, że do obsługi terenów o symbolu U i KO można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 8,0;
 - 5) Ustala się, iż drogi wewnętrzne winny mieć połączenie; w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m na terenach o symbolu MN i MN/U, 20,0m x 20,0m na terenach o symbolu U;
 - 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m;
 - 7) 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:
 - 1) Obszar planu połączony jest z drogą krajową nr S8 drogami lokalnymi i zbiorczymi wzdłuż drogi krajowej, które łączą się w węzłach komunikacyjnych: w kierunku zachodnim na węzle „Żabia Wola”, w kierunku północno – wschodnim - na węzle „Siostrzeń”. Węzły komunikacyjne znajdują się poza granicami planu.

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 wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 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 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur \varnothing 63mm; 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;
- 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;
- 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 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.

Ustala się 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, aerothermalną i geothermalną.

§ 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, iż lokalizacja 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 służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 28.

1. Ustala się dla terenów o symbolach U, 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, 2U, 3U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej. W ramach usług – usługi użyteczności publicznej.
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2. Zasady zagospodarowania		
1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/Z, - 8,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 2KD/Z na terenie o symbolu 2U, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 2KD/Z na terenie o symbolu 3U, - 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D, 1KDW.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U - 55%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,65, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - budynków usługowych – 12,0m.
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	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±40°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ² ,
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej, klasy zbiorczej oraz drogi niższej klasy, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi niższej klasy.

b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.</p>
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 30.

Oznaczenie terenu		4U
1. Przeznaczenie terenu		
1) przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej. W ramach usług – usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.12., w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200m ² .	
2) przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.	
2. Zasady zagospodarowania		
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie o symbolu 4U znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/56; warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z §15 ust.2.	
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 10KDW, - 6,0m od granicy planu.	
b) parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 4U - 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 4U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,9, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.	
c) maksymalna wysokość zabudowy	15,0, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - budynków usługowych – 12,0m.	
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	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.	
b) minimalne fronty działek	30,0m	
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°	
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² ,	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.	

b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.</p> <p>Na każde 30 m-c postojowych dla samochodów osobowych 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 związanym z inwestycją.</p>
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 31.

Oznaczenie terenu		1UO
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny usług oświaty, opieki i wychowania.</p> <p>Tereny przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych obiektów związanych z przeznaczeniem pod usługi oświaty, edukacji, wychowania, takich jak: żłobek, przedszkole.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) urządzenia sportowe i rekreacyjne.</p>
2. Zasady zagospodarowania		
1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<p>- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D i 3KD/D – wg rysunku planu, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZL,</p>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie UO - 55%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie UO – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,65, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.</p>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży – 6.0 m, - budynków usługowych - 12,0m.</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)	minimalna powierzchnia działki	<p>3400m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,</p>
b)	minimalny front działki	30 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu.

b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia min. 12 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.</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 związanym z inwestycją.</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN/U - 4MN/U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.12., w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200m².</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>
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5.</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 drogę o symbolu 1KD/Z, - 8,0m i 6,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KDW, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZL
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - pozostałych budynków – 10,0m.
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>1200 m²,</p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.</p>
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200 m 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, 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 minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p>

§ 33.

Oznaczenie terenu		5MN/U - 19MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.12; maksymalna powierzchnia usług – 250m² powierzchni użytkowej na działce budowlanej.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Na terenach o symbolu 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące. Na pozostałych terenach realizację budynków dopuszcza się w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej.</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.5.</p> <p>Na terenie o symbolu 15MN/U znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/56, na terenie o symbolu 16MN/U – strefa AZP 61-63/57. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust.2.</p>

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/Z, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/L, 2KD/Lp, KD/D, KDW, 1KDWp, - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZL, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS, - 6,0m od granicy planu na terenach o symbolu 7MN/U, 8MN/U, 14MN/U, 15MN/U
b) parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN/U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c) wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m.
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	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
b) minimalne fronty działek	20,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200 m 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, klasy zbiorczej oraz drogi niższej klasy lub drogi wewnętrznej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi z niższej klasy lub drogi wewnętrznej .</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do drogi powiatowej należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.</p>
b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p>

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN - 14MN
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.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.11.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenach o symbolu 11MN, 12MN, 13MN, 14MN ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. Na pozostałych terenach realizację budynków dopuszcza się w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5. Na terenie o symbolu 11MN i 13MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/52, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 16 ust 2.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m – od linii rozgraniczających dróg o symbolu KD/Dp, KD/D, KD/L, KDW, z wyjątkiem drogi o symbolu 6KD/D, - 1,0m – od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 6KD/D na terenie o symbolu 9MN, - 6,0m – od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 6KD/D na terenie o symbolu 10MN, - 5,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS, - 12,0m - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu 1ZL,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b) minimalne fronty działek	20,0m
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	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1R/Z - 9R/Z
1. Przeznaczenie terenu		
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień.	
2) Przeznaczenie dopuszczalne	a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.	
2. Zasady zagospodarowania		
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 15,0m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w terenie R/Z – 90% powierzchni działki budowlanej.	

§ 36.

Oznaczenie terenu		1R - 11R
1. Przeznaczenie terenu		
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.	
2) Przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa zagrodowa, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.	

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>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, kaczkę, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 1DJP.</p> <p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Na terenie o symbolu 3R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/58, na terenie o symbolu 4R - strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/51. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/L, KD/D, KD/W, z wyłączeniem drogi 13KDW, - 7,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 13KDW, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu WS. - 12,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 2ZL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>15,0m, w tym maksymalna wysokość:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - pozostałych budynków – 10,0m.
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 37.

Oznaczenie terenu	1ZL, 2ZL
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2. Zasady zagospodarowania	

1) Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami o lasach, Zakaz zabudowy.
------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

§ 38.

Oznaczenie terenu		1WS - 16WS
1. Przeznaczenie terenu		
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.	
2) Przeznaczenie dopuszczalne	a) komunikacja, infrastruktury techniczna.	
2. Zasady zagospodarowania		
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się utrzymanie zbiorników wodnych i rowów. Ustala się zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.</p> <p>Ustala się zakaz budowy budynków.</p>	

§ 39.

Oznaczenie terenu		1E, 2E, 3E
1. Przeznaczenie terenu		
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe 15/04kV.	
2. Zasady zagospodarowania		
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 15,0m.</p> <p>Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w terenie 1E – 75% powierzchni działki budowlanej.</p>	

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KO
1. Przeznaczenie terenu		
1) Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków.</p> <p>Lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków.</p>	
2) Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze, garażowe, biurowe i inne budynki służące obsłudze przeznaczenia podstawowego,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.</p>	
2. Zasady zagospodarowania		
1) Ogólne zasady zagospodarowania	<p>W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Ustala się nakaz zagospodarowania zielenią izolacyjną przy granicy z terenem o symbolu 14MN/U, 5MN, 1R/Z, 7R/Z, 2R/Z, 1R, 1WS, 3WS oraz granicy planu.</p>	
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		

a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od granicy planu, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 3WS.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1KO – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie 1 KO – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2; - minimalna intensywność zabudowy – 0,02.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,
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	5000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	60,0m;
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 publicznej przylegającej do granicy planu lub dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 5-ciu miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD/Z, 2KD/Z
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, - dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających jest zmienna i wynosi od 18,5m do 42,5m, 2KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 12,5m do 20,0m.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KD/L
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, – dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m.</p> <p>Ustala się na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KD/Lp, 2KD/Lp
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, – dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – na terenie o symbolu 2KD/Lp znajdują się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/57. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>1KD/Lp – trójkąt widoczności na skrzyżowaniu drogi klasy lokalnej o wymiarach 5,0m×5,0m,</p> <p>2KD/Lp - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 1,5m; na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KD/D - 12KD/D
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, – dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5, – na terenie o symbolu 9KD/D znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/52; Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust.2.

2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	<p>1KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 12,0m, 2KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 11,0m do 13,0m, 3KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wg rysunku planu, 4KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, 5KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 12,0m do 19,0m, 6KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,5m do 20,5m, 7KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,0m do 10,5m, 8KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 9,0m do 17,0m, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 12KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 1,5m do 10,0m,</p> <p>Ustala się na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>
----	----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp,
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, – dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Dp - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 2,5m do 6,5m.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KDW - 13KDW
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, – dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 17 ust.5. – na terenie o symbolu 9KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/57, na terenie o symbolu 10KDW znajduje się fragment strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-63/56; Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 15 ust.2.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 9,5m, 2KDW, 5KDW, 10KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, 3KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 9,0m do 10,0m, 4KDW, 9KDW, - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 6KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 6,0m i 10,0m, 7KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 8,0m i 10,0m, przy skrzyżowaniu z droga 1KD/L – do 28m, wg rys. planu, 8KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 6,0m, 8,0m i 10,0m, 11KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna wg rysunku planu, 12KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 9,5m do 20,0m, 13KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m.</p> <p>Ustala się na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>
----	---------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KDWp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, – dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDWp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m.

Dział III Rozdział 1 Przepisy końcowe

§ 48.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 49.

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

§ 50.

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