
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

obejmujący fragment
miejscowości **Żelechów**
(OBSZAR 1D-2-IIb)

GRUDZIEŃ' 2023



**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

.....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI ŻELECHÓW (OBSZAR 1D-2-IIb)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 roku, poz. 1688) oraz Uchwały Nr 48/XXXVII/2014 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 17 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego fragmenty miejscowości Żelechów, zmienionej kolejno Uchwałą Nr 38/XXVII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 13 czerwca 2017r., kolejno Uchwałą Nr 51/XXVIII/2017 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 19 września 2017r., kolejno Uchwałą Nr 43/XXXVII/2018 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 25 września 2018r, kolejno Uchwałą Nr 81/XL/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2021r., kolejno Uchwałą Nr 81/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023r. 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 się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Żelechów (Obszar 1D-2-IIb) na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Żelechów o powierzchni ok. 59,03ha, położony w gminie Żabia Wola przy drodze powiatowej nr 1519W i 1503W.
2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Żelechów przylegającą do wsi Ojrzanów Towarzystwo, następnie zachodnią granicą działki nr ew. 543/13, 543/12, 543/11 dalej południową granicą dróg gminnych (dz. nr ew. 306, 332/1, 332/2). Następnie prowadzi wschodnią granicą działki nr ew. 562/2, przecina ją prostopadle na wysokości północnej granicy działki nr ew. 562/21. Dalej biegnie wzdłuż północnej i zachodniej granicy działki nr ew. 562/1 oraz zachodnią i południową granicą działki nr ew. 562/22. Następnie przecina prostopadle działkę nr ew. 562/2 i prowadzi jej wschodnią i południową granicą. Potem wyznaczona jest przez północną i zachodnią granicę działki nr ew. 563/1, a dalej zachodnią i północną granicą drogi powiatowej nr 1503W (działka nr ew. 48). Z obszaru planu zostały wyłączone działki o nr ew. 550/3, 550/8, 550/10.
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 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 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) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
 - g) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
 - 3) oznaczenia informacji wynikających z przepisów odrębnych;
 - 4) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
 - 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Żelechów (obszar 1D-2-IIb) 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 nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żabia Wola, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
 - 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
 - zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - usług magazynowych;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

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

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	tereny zabudowy usługowej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ZC	tereny cmentarza,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KP/ZP	teren parkingu i zieleni urządzonej,
KP	tereny parkingów,
KDZ/KDL	teren komunikacji – teren drogi publicznej przeznaczony pod fragment ronda na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej z drogą klasy lokalnej,
KD/Zp	tereny komunikacji – tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/Lp	teren komunikacji - teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	teren komunikacji – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDx	teren komunikacji – publiczny ciąg pieszy,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg: wykuszy i pilastrów - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy budynku 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 lub czerni;

- 3) Na terenach o symbolu MN i MN/U dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10.

Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych oraz z elementów prefabrykowanych betonowych od strony dróg;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi.

§ 11.

Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania migających, świetlnych urządzeń reklamowych.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

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

Rozdział 4

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

§ 13.

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.
3. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 14.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem oraz w terenie zmeliorowanym, przebudowa lub rozbiórka urządzeń drenarskich wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 15.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) MN/U 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 17.

1. W obszarze planu podlega ochronie zabytek nieruchomy – zachodnia część cmentarza rzymsko – katolickiego (stary cmentarz), wpisany do rejestru zabytków w dniu 18.02.2017r. pod numerem 870A. Ochrona obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty będące w ewidencji konserwatora zabytków i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6

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

§ 18.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem WS, KP/ZP, KP ustala się zakaz budowy budynków.
4. Ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności w odległości do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w ust. 4 w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC pod warunkiem podłączenia ich do sieci wodociągowej.
6. Zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od linii rozgraniczającej tereny cmentarzy oznaczonych symbolem ZC.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg powiatowych (nr 1519W i 1503W) i gminnych przylegających do granicy planu oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych;
 - 2) Plan wyznacza:
 - a) poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej 1KD/Lp,
 - b) fragment ronda na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej z drogą klasy lokalnej 1KDZ/KDL,
 - c) poszerzenia dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej 1KD/Zp, - 7KD/Zp,
 - d) drogi publiczne kategorii gminnej, klasy dojazdowej 1KD/D - 5KD/D,
 - e) poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej 1KD/Dp,
 - f) drogi wewnętrzne 1KDW - 11KDW,
 - g) projektowany ciąg pieszy 1K Dx.
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §41 - § 47 niniejszej uchwały;

- 4) Dla terenów 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) Dla terenów o symbolu U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,0m;
 - 6) W przypadku, gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
 - 7) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m × 12.5m na terenach o symbolu MN i MN/U, na terenach o symbolu U o minimalnej szerokości 20,0m × 20,0m;
 - 8) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m;
 - 9) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do dróg powiatowych 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) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę powiatową nr 1503W z drogą krajową nr S8, układ dróg powiatowych tj. drogi nr 1519W i 1521W z drogą wojewódzką nr 876 oraz poprzez drogę gminną (ul. Topolową) z miejscowością Żabia Wola.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20.

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 i w odległości powyżej 150m od linii rozgraniczającej terenu 1ZC i 2ZC;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej) zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i w odległości powyżej 150m od linii rozgraniczającej terenu 1ZC i 2ZC;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21.

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) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 22.

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.

§ 23.

Telekomunikacja: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu występuje sieć średniego ciśnienia. Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia; Zagospodarowanie w strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnym;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25.

Zasady zaopatrzenia 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.

§ 26.

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

§ 27.

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) Ustala się lokalizację skrzynek urządzeń infrastruktury technicznej w linii rozgraniczającej drogi.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28.

Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10
Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 29.

1. Ustala się dla terenów o symbolu U, MN/U i 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.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN - 15MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące zgodnie z § 5 ust.1 pkt 9.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zasady zagospodarowania w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZC i 2ZC zgodnie z § 18 ust.4 i 5. Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 18 ust.6.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej dróg KD/D, KDW, - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 5KD/Zp, - 8,0m od granicy planu (drogi powiatowej przylegającej do granicy planu). - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu WS,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,70, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06.

c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1MN/U - 8MN/U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt.10.: - na terenach o symbolu 1MN/U-4MN/U o powierzchni użytkowej do 350m ² na działce budowlanej, z wyjątkiem usług handlu. Obiekty handlowe do 200m ² powierzchni sprzedaży. - na terenach o symbolu 5MN/U-8MN/U usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej do 500m ² na działce budowlanej, z wyjątkiem usług handlu. Obiekty handlowe do 300m ² powierzchni sprzedaży.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZC i 2ZC zgodnie z § 18 ust.4 i 5.</p> <p>Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 18 ust.6.</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 1KD/Lp, 1KD/Dp, KD/D, KDW, - 5,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS.
Kd	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,60, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	wysokość zabudowy	<p>maksymalna wysokość 15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1200 m²,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek 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° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1200 m ² ,

5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
b) parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3.</p> <p>Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</p>

§ 32.

Oznaczenie terenu		9MN/U - 16MN/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.10.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenach o symbolu 9MN/U, 11MN/U – 16MN/U o powierzchni użytkowej do 500m² na działce budowlanej, z wyjątkiem usług handlu. Obiekty handlowe do 300m² powierzchni sprzedaży, - na terenie o symbolu 10MN/U usługi nieuciążliwe o powierzchni użytkowej do 350m² na działce budowlanej, z wyjątkiem usług handlu. Obiekty handlowe do 200m² powierzchni sprzedaży.
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>c) obiekty małej architektury.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące.</p> <p>Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.</p> <p>Zasady zagospodarowania w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZC i 2ZC zgodnie z § 18 ust.4 i 5.</p> <p>Lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 18 ust.6.</p> <p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 8,0m od linii rozgraniczającej dróg 1KD/Zp, 2KD/Zp, 6KD/Zp, 7KD/Zp, - 8,0m od granicy planu (drogi powiatowej nr 1503W przylegającej do granicy planu), - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg 1KD/Lp, KD/D, KDW. - 6,0m i 8,0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDZ/KDL,

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN/U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość 15,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10
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 wewnętrznych.
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	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej i drogi o niższej kategorii ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii. W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do dróg powiatowych należy tak projektować podział, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1U - 5U
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe zgodnie z § 5 ust.1 pkt 10 pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.</p> <p>Zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, usług handlu związanego z żywnością, gastronomii i zamieszkania zbiorowego, usług oświaty, opieki społecznej.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) parkingi.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.</p> <p>Ustala się zakaz lokalizacji studni i źródeł wody pitnej.</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 3KD/Zp, - 8,0m od granicy planu (drogi powiatowej przylegającej do granicy planu) na terenie o symbolu 3U, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg 1KD/D, 4KD/D, - od linii rozgraniczającej drogi 5KD/D: <ul style="list-style-type: none"> ➤ na terenie 3U – 6,0m, ➤ na terenie 2U – 4,0m i 6,0m, - od linii rozgraniczającej ciągu pieszego 1KDx: <ul style="list-style-type: none"> ➤ na terenie 3U – 6,0m, ➤ na terenie 2U – 4,0m, - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu 1ZC, - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3WS,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,80, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	wysokość zabudowy	<p>maksymalna wysokość 15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynków usługowych – 10,0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		

a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek 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° ±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² ,

5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z drogi powiatowej przylegającej do granicy planu, projektowanych dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej oraz drogi niższej kategorii ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do dróg powiatowych 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 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, 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>

§ 34.

Oznaczenie terenu		6U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe zgodnie z § 5 ust.1 pkt 10 pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.</p> <p>Zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, usług handlu związanego z żywnością, gastronomii i zamieszkania zbiorowego, usług oświaty, opieki społecznej.</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a) budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c) obiekty małej architektury.</p>

3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) parkingi.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji studni i źródeł wody pitnej.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od 8,0m do 11,0m od linii rozgraniczającej drogi 4KD/Zp, - 6,0m od linii rozgraniczającej dróg 1KD/D, - od 11,0m do 13,0m od granicy planu (drogi powiatowej nr 1503W przylegającej do granicy planu) na terenie o symbolu 6U, - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu 2ZC,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,80, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość 10,0m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> - budynków usługowych – 8,0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży <ul style="list-style-type: none"> - 6,0m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek 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° ±20°
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej		2000 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	<p>Obsługa terenu z drogi powiatowej przylegającej do granicy planu, projektowanej drogi dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.</p> <p>W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej oraz drogi niższej kategorii ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o niższej kategorii.</p> <p>W przypadku dokonywania podziałów działek przylegających do dróg powiatowych 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 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, 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>
-------------	--

§ 35.

Oznaczenie terenu		7U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <p>W ramach usług - usługi nieuciążliwe zgodnie z § 5 ust.1 pkt 10.</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>c) obiekty małej architektury.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi 7KD/Zp ,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – 45%,</p> <p>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U – co najmniej 30%,</p> <p>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,</p> <p>- minimalna intensywność zabudowy – 0,1.</p>
c)	wysokość zabudowy	<p>maksymalna wysokość 12,0m, w tym:</p> <p>- maksymalna wysokość budynków usługowych – 10,0m,</p> <p>- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</p> <p>- maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.</p>
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.

3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	1100 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	50,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej przylegającej do granicy planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1ZC,2ZC
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny cmentarza - tereny przeznaczone na cele pochówku zmarłych oraz realizacji obiektów związanych z tą funkcją jak: kaplice cmentarne, grobowce i pomniki, katakumby lub kolumbaria.
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) parking.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachodnia część terenu o symbolu 2ZC wpisana jest do rejestru zabytków decyzją nr 870A z dnia 18.02.2017r. Zagospodarowanie i ochrona zgodnie z § 17 ust.1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 4KD/Zp - 8,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D - 10,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 5%, - powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% pow. działki budowlanej, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,05 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01
c)	wysokość zabudowy	max 7.0 m
d)	geometria dachów	dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 10.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	2500 m ²
b)	Minimalne fronty działek	50 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej, kategorii powiatowej przylegającej do granicy plany lub drogi o symbolu 1KD/D.
b)	parkingi	Dopuszcza się obsługę terenu 1ZC i 2ZC miejscami postojowymi zlokalizowanymi na terenie 1KP, 2KP i 1KP/ZP.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1WS – 4WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) komunikacja, infrastruktura techniczna,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1E, 2E, 3E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 15,0 m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie E – 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KP/ZP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren parkingu i zieleni urządzonej.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) infrastruktura techniczna, komunikacja.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zakaz budowy budynków, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu 1KP/ZP, - maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 10,0m, - ogrodzenia zgodnie z § 10.

2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie działek	700 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b) minimalne fronty działek	20,0m
c) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej kategorii powiatowej przylegającej do granicy planu, dla której wskazano poszerzenie o symbolu 3KD/Zp i 4KD/Zp , przez teren o symbolu 2ZC

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KP, 2KP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny parkingów.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) infrastruktura techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zakaz budowy budynków, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu KP, - maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 10,0m, - ogrodzenia zgodnie z § 10.
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej klasy zbiorczej kategorii powiatowej przylegającej do granicy planu, dla której wskazano poszerzenie o symbolu 4KD/Zp oraz drogi o symbolu 1KD/D.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KDZ/KDL
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej przeznaczony pod rondo na skrzyżowaniu drogi klasy zbiorczej z drogą klasy lokalnej
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDZ/KDL - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KD/Zp – 7KD/Zp
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny pod poszerzenie dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>1KD/Zp, 2KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>3KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 7,0m, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>4KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>5KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 5,5m, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>6KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi do 2,0m, zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>7KD/Zp – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 1,5 m do 4,5m.</p>

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KD/Lp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 1,0m do 3,5m.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KD/D - 5KD/D
2.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	<p>1KD/D, 2KD/D, 4KD/D - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,</p> <p>3KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,</p> <p>5KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 10,0m×15,0m.</p> <p>Na skrzyżowaniu dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi od 1,0m do 2,5m, zgodnie z rysunkiem planu; planowana całkowita szerokość drogi 10,0m,

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KDW – 11KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 18 ust.2.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<p>1KDW, 2KDW, 5KDW, 9KDW, 10KDW - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m,</p> <p>3KDW, 4KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m,</p> <p>11KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 6,0m i 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 13m×13,0m.</p> <p>Na skrzyżowaniu dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KDx
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – publiczny ciąg pieszy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDx - szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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.