
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻABIA WOLA

**obejmujący fragment
miejscowości ŻELECHÓW –
obszar A1 - VII**

LIPIEC' 2026



**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:

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

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻABIA WOLA

..... 2026r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻABIA WOLA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI ŻELECHÓW - OBSZAR A1 - VII.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 662) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i Uchwały Nr 44/XXXVII/2018 z dnia 25 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Żelechów z wyłączeniem Obszaru 1D-2, zmienionej Uchwałą Nr 80/XL/2021 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 30 czerwca 2021r., kolejno Uchwałą Nr 79/LXX/2023 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 27 września 2023 r., kolejno Uchwałą Nr 65/XXVII/2026 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 28 maja 2026r. stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola (Uchwała nr 8/XVII/2012 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 24 kwietnia 2012r. z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Żelechów – obszar A1 - VII na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Żelechów o powierzchni około 110ha.
2. Granica planu wyznaczona jest granicą administracyjną wsi Żelechów przylegającą do gm. Nadarzyn. Dalej przecina prostopadle drogę gminną (działka nr ew. 49) i biegnie południową granicą działki o nr ew. 256/5, zachodnią granicą działki o nr ew. 256/6 oraz 272/1, północnymi granicami działek o nr ew.: 271/2, 267/2, 264/2, 260/2, 259/2, 258/2, 193/6, 193/5 oraz fragmentem wschodniej oraz południową granicą działki 193/1. Następnie prowadzi wschodnią granicą drogi powiatowej (działka o nr ew. 48).
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, o których mowa w art. 67a ustawy, stanowiące załącznik nr 4.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub 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) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu średniego ciśnienia,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia,
 - g) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
 - h) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 3) oznaczenia graficzne wynikające 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.
2. W planie nie określa się:
 - 1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych obiektów i obszarów w planie;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Żelechów – obszar A1-VII 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 jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi z wykluczeniem:
 - zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - magazynów;
 - 13) **wysokoemisyjnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródło ciepła nie spełniające norm emisyjnych ekoprojektu obowiązujących od roku 2020 lub wymagań klasy 5, emitujące do atmosfery CO₂ oraz inne zanieczyszczenia, takie jak pyły zawieszone PM₁₀ i PM_{2,5} i inne związki toksyczne powstające w wyniku spalania paliw;
 - 14) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu strefę, w której odległość lokalizowania budynków od granicy lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

- 15) **strefie zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości wskazanej na rysunku planu, 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.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Informacje dotyczące konstrukcji planu.

§ 6.

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

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu.

§ 7.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	- teren zabudowy usługowej,
U/MN	- teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	- tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
ZL	- tereny lasów,
WS	- tereny wód powierzchniowych,
E	- tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe,
KD/Zp	- tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/Lp	- tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	- tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg pilastrów i wykuszy - max do szerokości 2,0m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) 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, iż na terenach o symbolu U/MN, MN/U i MN na każdej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 6) 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) terenu o symbolu 1U, dla którego 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 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 nie pogorszenie i nie zakłócenie 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.) kolidujących z rowem lub rzeką, odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego.

§ 12.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 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) U/MN i 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 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 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 i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 15.

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 7

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

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz budowy budynków.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, WS ustala się zakaz zabudowy.
3. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym.
4. 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.
5. 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.
6. W strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od linii rozgraniczającej lasu lub konturu użytku leśnego sytuowanie budynków od granicy lasu regulują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 17.

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 (drogę powiatową nr 1503W), dla której plan przewiduje poszerzenie o symbolu 1KD/Zp, 2KD/Zp,
 - b) drogę publiczną, klasy lokalnej (drogę gminną), dla której plan przewiduje poszerzenie o symbolu 1KD/Lp, 2KD/Lp, 3KD/Lp, 4KD/Lp, 5KD/Lp),
 - c) drogi publiczne kategorii gminnej, klasy dojazdowej (1KD/D- 4KD/D),
 - d) układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu 1KDW – 21KDW oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §37 - §40 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) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z innymi drogami; w przypadku braku połączenia z inną drogą należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m;
- 6) Plan ustala, iż włączenia dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi powiatowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Obszar planu połączony jest za pośrednictwem drogi powiatowej nr 1503W w kierunku północnym z węzłem drogowym na drodze krajowej nr S8 w m. Siestrzeń, natomiast w kierunku południowym poprzez układ dróg powiatowych nr 1519W i 1521W oraz drogi wojewódzkiej nr 876 z drogą krajową nr 50.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Żelechów. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 90mm;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do celów gospodarczych (nawadniania działki w zabudowie mieszkaniowej) 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.

§ 19.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 160\text{mm}$ lub tłocznej o minimalnej średnicy rur $\varnothing 63\text{mm}$; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

§ 20.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Kaleń poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 21.

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.

§ 22.

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.

§ 23.

Zaopatrzenie w ciepło:

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

§ 24.

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

§ 25.

Ustalenia ogólne:

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

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26.

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

Rozdział 11

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

§ 27.

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

§ 28.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej m.in. magazyny, składy budowlane, usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m ² , stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje kontroli pojazdów, drobna wytwórczość, zamieszkanie zbiorowe (typu hotel, motel, pensjonat) oraz usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt 12.

	przeznaczenie uzupełniające	a) garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zbiorniki wodne, d) zieleń izolacyjna definiowana zgodnie z § 5 ust.1 pkt.15 na terenie o symbolu 1U przy granicy z terenami o symbolu 1U/MN, 1MN/U i 1MN .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 16 ust.3.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	– od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/D – 6,0m
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U - 50%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie U – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym budynków – 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	- 3000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 35,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 45°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 3000 m 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 minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² pow. użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi dla samochodów osobowych, nie mniej niż 3 oraz min 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych. W przypadku usług handlu ustala się min 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni sprzedaży. 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 wydzielania co najmniej 6 miejsc postojowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1U/MN
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach usług - usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust.1 pkt 12, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 700m ² .
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Drobna wytwórczość w przypadku zachowania standardów oraz poziomów zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/Zp – 8,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 2KD/D – 6,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie U/MN – min. 35%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,03.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - pozostałych budynków – 12,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 3500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty działek	- 25,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 3500m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej o symbolu 2KD/D.

b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe, nie mniej niż 3. Dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego ustala się, na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.
----	----------	--

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN/U – 12MN/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 12. o powierzchni użytkowej do 500m² na działce budowlanej, z wyjątkiem usług handlu. Obiekty handlowe do 300m² powierzchni sprzedaży.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 16 ust.3.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/Zp – 8,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/Lp, 2KD/D, 1KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 3KDW na terenie o symbolu 3MN/U – 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 3KDW na terenie o symbolu 4MN/U – 4,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 5KDW na terenie o symbolu 4MN/U – 4,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 5KDW na terenie o symbolu 5MN/U – 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 10KDW na terenie o symbolu 9MN/U – 13,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 10KDW na terenie o symbolu 10MN/U – 6,0m, - na terenie o symbolu 12MN/U od granicy planu – 6,0m.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- 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 – 0,9, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - pozostałych budynków – 12,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym, - 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg,
b)	minimalne fronty działek	- 25,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym, - 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu 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 z niższej klasy. 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.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych. W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 31.

Oznaczenie terenu		13MN/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 12. o powierzchni zabudowy do 150m² na działce budowlanej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych jako budynki wolnostojące. Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 16 ust.3.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/Zp – 8,0m, - od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/D – 6,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- 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 – 0,9, - minimalna intensywność zabudowy – 0,06,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków gospodarczych i garaży - 6,0m, - pozostałych usługowych – 9,0m, - pozostałych budynków – 10,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu-, cztero- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym, - 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
b)	minimalne fronty działek	- 25,0m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym, - 2000 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu 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 z niższej klasy. 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.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 dla samochodów osobowych. W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach. Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działek związanych z inwestycją.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN – 36MN
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	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące. 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 § 16 ust.3.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/Lp, KD/D, 1KDW, 2KDW, 4KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 19KDW, 21KDW – 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 3KDW: • na terenie 3MN i 6MN – 6,0m, • na terenie 5MN – 4,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 5KDW – 6,0m z wyłączeniem terenu o symbolu 5MN, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 5KDW na terenie o symbolu 5MN – 4,0m i 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 8KDW: • na terenie 14MN – 6,0m, • na terenie 18MN – 4,0m i 6,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 10KDW: • na terenie 24MN – 6,0m, • na terenie 20MN – 6,0m i 13,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 18KDW: • na terenie 25MN i 26MN – 6,0m, • na terenie 27MN i 28MN – 4,0m, - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 20KDW – 6,0m z wyłączeniem terenu o symbolu 35MN,
		- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 20KDW na terenie o symbolu 35MN – 4,0m i 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 8WS, 9WS, 11WS, 16WS – 5,0m, - od granicy planu na terenie o symbolu 30MN, 31MN, 34MN, 35MN – 6,0m.
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-, cztero - lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym, - 2000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi, - 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	- 1000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z jednym lokalem mieszkalnym, - 2000 m ² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenu lub z dróg wewnętrznych. W przypadku dostępności działki do drogi powiatowej, klasy zbiorczej oraz drogi niższej klasy lub z drogi wewnętrznej, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi niższej klasy lub z drogi wewnętrznej.
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.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 17R/Z
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) infrastruktura techniczna, komunikacja.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz budowy budynków. Ustala się maksymalną wysokość budowli - 15,0m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w terenie R/Z – 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 34.

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. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1WS – 16WS
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zanieczyszczania i zasypywania oraz nakaz zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1E - 2E
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe. Słupowa stacja transformatorowa oraz 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 - 15,0m. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie E – 80% powierzchni działki budowlanej

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KD/Zp – 2KD/Zp
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 16 ust.3.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Zp, 2KD/Zp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu jest zmienna i wynosi do 6,0m, wg rysunku planu.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KD/Lp – 5KD/Lp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu jest wynosi do 2,5m, 2KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu jest zmienna i wynosi do 2,0, wg rysunku planu, 3KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu jest zmienna i wynosi od 1,5m, 4KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających w wynosi 3,0m, 5KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu jest zmienna i wynosi od 1,5m do 3,0m, Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KD/D - 4KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 16 ust. 3.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,0m do 17,0m, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDW - 21KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia z nią związane, b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu zgodnie z § 16 ust.3,
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 6,0m do 10,5m, 2KDW, - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 8,0m i 10,0m, 3KDW, - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 5,0m i 6,0m, 4KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 6,0m, 5KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 5,5m do 10,5m, 6KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 8,5m do 14,0m, 7KDW, 9KDW, 21KDW, - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m, 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, - szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, 13KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 10,0m × 12,0m, 14KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 9,0m, 15KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 8,0m; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m × 13,0m, 16KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 5,5m, 8,5m i 10,0m, 17KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 10,0m do 11,5m, 18KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 4,5m do 11,5m, 19KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 8,0m i 9,5m,

		20KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi 6,0m, 8,0m i 10,0m. Na skrzyżowaniach dróg narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
--	--	--

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 41.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 42.

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

§ 43.

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